

Pierre
Thiébaut

Guide d'achat de la maison ancienne

EYROLLES

Dans la même collection

Pierre-Gilles Bellin, *Se chauffer au bois*
Collectif d'auteurs, *Papier peint, style et pose*
Gil Eckert, *Bien penser sa cuisine*
Iris ViaGardini, *Enduits et badigeons de chaux*

Dans la série « Chantiers pratiques »

Yves Baret, *Traiter l'humidité*
Michel Dewulf, *Le torchis, mode d'emploi*
Bruno Duquoc, *Entretenir sa maison en 10 leçons*
Isabelle Jouhanneau, *Faire le bio-bilan de sa maison*
Christian Lassure, *La pierre sèche, mode d'emploi*
Gilles Sainsaulieu, *Aménager les combles de sa maison ancienne*
Pierre Thiébaut, *Modifier, créer des ouvertures*
Jean-Louis Valentin, *Le colombage, mode d'emploi*

Crédits

Conception, coordination générale et direction d'ouvrage : PATRIBAT productions
(Hervé Fillipetti, Fabienne Sébilo)

Dessins : Xavier Deboise

Photographies : PATRIBAT productions

Éditions Eyrolles
61, bd Saint-Germain
75240 Paris Cedex 05
www.editions-eyrolles.com

ISBN : 978-2-212-12223-7

Pierre Thiébaut

Guide d'achat de la maison ancienne

EYROLLES

Acheter une maison ancienne

Entre le coup de cœur éprouvé pour une maison rencontrée sur sa route, avec le panneau «À vendre» cloué sur la façade, et le moment où vous devenez propriétaire du bien, le chemin est long, semé d'embûches, interrompu de douces rêveries ou de retours brutaux à la réalité !

Ce chemin est long car on ne peut, sans questionnements, vérifications et évaluations diverses, s'engager, pour la vie, dans l'achat d'une bâtisse qui a eu le plus souvent une longue histoire, avec ses heurs et ses malheurs multiples. Une maison qui a de solides arguments pour vous séduire, mais peut-être aussi des vices à vous cacher.

S'amouracher d'une maison est une merveilleuse aventure. Ne la transformez pas en cauchemar, en vous apercevant, trop tard, qu'elle n'est pas faite pour vous (ou que vous n'êtes pas fait pour elle !).

Pour éviter les frustrations et les rancœurs, une seule règle s'impose : agir avec méthode et circonspection, afin qu'aucun des paramètres – et ils sont nombreux – qui guideront votre choix définitif ne soit oublié.

Au-delà de tous les discours que pourront vous tenir le vendeur et ses représentants, n'oubliez pas qu'en dernier ressort, c'est vous qui habiterez la maison, avec votre propre appréciation du confort, avec votre mode de vie particulier, avec des besoins spécifiques dictés par vos activités professionnelles, la composition de votre famille et vos projets immédiats et futurs.

Aussi faut-il savoir prendre son temps, poser les bonnes questions, se référer aux bons documents, examiner l'édifice sous tous ses aspects, intérieurs et extérieurs, pour que chacune de ses qualités et chacun de ses défauts soient pesés à leur juste valeur.

Et, qu'enfin, votre projet de vie concorde avec ce que peut vous donner la maison convoitée, dans les limites de vos moyens financiers, car il est rare que l'on n'envisage pas de travaux pour restaurer, réaménager, agrandir.

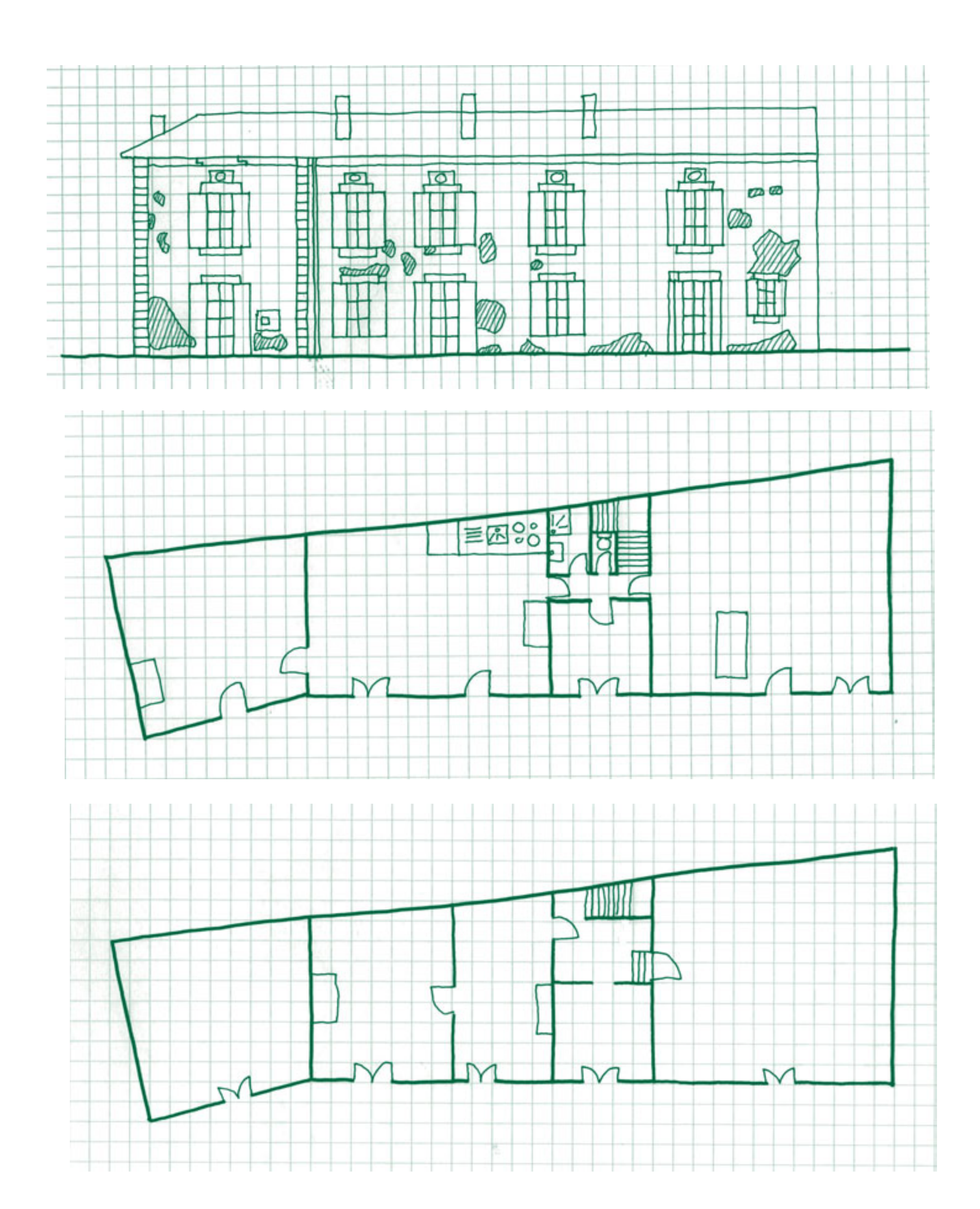
Face à ces exigences d'enquêtes, la crainte existe toujours de voir entre-temps conquise par d'autres une maison que l'on a trop longtemps examinée dans ses détails. Le risque est réel, certes, mais est-il plus important que celui qui, induit par la précipitation, vous fera devenir propriétaire d'un bien inconfortable, mal adapté à vos besoins ou, pire, affecté de maux graves ?

Savoir doser tous ces impératifs, éviter les pièges d'une décision hâtive est l'exercice difficile auquel vous serez inévitablement confronté. Mais le plaisir de constater que vous avez fait le bon choix vous fera rapidement oublier hésitations et retournements, stress et nuits sans sommeil, pour vous établir dans votre statut de propriétaire comblé !



Suivez le guide !

Le propos de cet ouvrage est d'apporter point par point des réponses aux multiples interrogations de l'acheteur potentiel. Nous suivrons donc ce dernier dans sa visite, lorsqu'il cherche à comprendre l'histoire des lieux, à évaluer la santé des bâtiments et à se familiariser avec les différents espaces qui composent la propriété… Puis lorsqu'il se projette dans ce petit territoire avec sa famille, qu'on imaginera composée de deux adultes et deux jeunes enfants. Enfin, lorsqu'il confronte son projet de vie aux potentiels de la maison de ses rêves, aux réglementations en vigueur et à ses capacités financières à supporter le coût des transformations éventuelles. La maison qu'il convoite est saintongeaise ; vous repérerez tous les documents ayant trait à ce cas d'école par ce petit signe :



La visite

Voici venu l'instant de la première visite. Celle qui va, en grande partie, déterminer votre choix, à partir de laquelle vous déciderez d'aller plus loin dans votre quête ou d'arrêter. La plus importante donc, et souvent la seule…

Il ne faut rien oublier alors de regarder, de demander, de ressentir. Car une visite de maison, ce sont bien sûr d'abord des émotions fortes, souvent incontrôlées, avec des a priori favorables ou défavorables, mais c'est aussi une enquête approfondie sur une demeure qui vous est parfaitement étrangère. S'il convient de laisser parler son cœur, il faudra aussi entendre la raison. Aussi, même si la découverte sensible et le diagnostic technique se mènent ensemble, nous conseillons de dissocier les deux approches, car elles ne procèdent pas des mêmes attentes.

Une visite guidée, par le propriétaire ou l'agent immobilier, ne peut s'éterniser. Vous ne disposerez, au mieux, que d'une demi-heure ou de trois quarts d'heure pour tout comprendre du fonctionnement, de la santé de l'édifice, et de ses détails qui vous rendront plus tard la vie belle ou désagréable et feront de votre achat une opération intéressante ou terriblement coûteuse.

Poser les bonnes questions et bien interpréter les réponses, savoir décrypter tous les messages que livrent les lieux, sont des obligations qui laissent peu de place à la poésie.

Soyez attentif et imaginatif, car là commence peut-être votre aventure personnelle avec la maison d'un autre.

L'approche sensible

Pour se faire une idée précise de ce qu'est la maison, il faut agir avec méthode. Le matériel tout d'abord : **un carnet de notes, un appareil photos, un décamètre, une boussole, des feuilles de papier quadrillé et, pourquoi pas, une paire de jumelles** pour voir de près les détails de la toiture ou l'environnement de la maison.

On ne choisit pas forcément le jour et l'heure de la visite. Mais un temps clair, flatteur pour la maison, peut aussi en révéler certains aspects cachés. Pour les mêmes raisons, il faudra **éviter une heure trop matinale ou trop tardive**. Par contre, des visites inopinées à des heures de la journée ou à des jours différents de ceux de la visite officielle seront utiles pour bien apprécier le contexte de la maison[1].

1. Voir chap. 3, p. 50.

La visite s'ordonne en deux phases. La première concerne l'extérieur du bâtiment, la seconde l'intérieur.

Une maison « régionale »

Acheter une maison ancienne plutôt que faire construire ne procède pas forcément d'une préoccupation financière. À travers l'ancien, on cherche avant tout le charme des choses un peu usées, qui expriment un vécu, une histoire dans laquelle il faut mettre ses pas. On cherche aussi souvent à bénéficier d'une maison dont les caractéristiques architecturales appartiennent aux typologies locales, une vraie « maison de pays ».

En contrepartie du plaisir de vivre dans un élément du patrimoine régional, on accepte alors les désagréments d'un certain inconfort, ou le coût représenté par une mise aux normes.

Une telle démarche donne en effet l'obligation morale de sauvegarder, dans la mesure du possible, les caractères originaux de la demeure acquise : nature des matériaux de structure et de couverture, types d'ouvertures, enduits de façade, détails ornementaux… Ce qui ajoute à la difficulté d'aménager la maison selon ses besoins en obligeant à recourir, pour les travaux, à des artisans et entreprises ayant des compétences et une sensibilité particulières pour intervenir dans le respect de l'ancien.



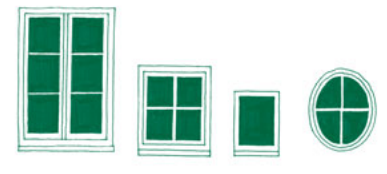
La maison, telle que la découvrent les acheteurs potentiels, est encore vue de loin ; son charme général retient l'attention. Reste à la découvrir dans son intimité !

Le tour de la maison

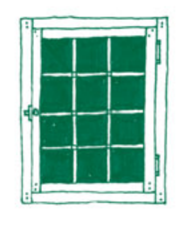
■ Comprendre l'organisation générale



Il serait regrettable de vous précipiter immédiatement à l'intérieur. Faire le tour de la maison, c'est pouvoir donner un volume à la façade que vous avez aperçue de loin. C'est aussi se faire un premier jugement sur l'unité ou la disparité du bâtiment avec ses décrochements : façades longilignes et uniformes ou présence d'appendices, d'ailes, de retours.



Vous pourrez noter l'aspect général du toit, sa pente, son débordement, le nombre de versants, la forme des lucarnes. Et voir, dans le même temps, la couleur des murs et des menuiseries, le traitement des sols périphériques, la présence de végétation en pied de mur ou sur les maçonneries, les types d'ouvertures, portes, fenêtres et jours secondaires trouant façades et pignons.



C'est enfin le moyen de remarquer, de l'extérieur, la présence d'escaliers, de rampes d'accès, d'éléments de protection des baies, marquises ou vérandas. Toutes choses qui pourront déjà vous renseigner sur l'organisation générale de la bâtisse, ses aspects caractéristiques, et vous alerter sur les dangers éventuels qu'elle recèle (pour de jeunes enfants par exemple).















Typologie des ouvertures.

■ Évaluer l'authenticité des éléments de construction

Cette visite « sensible » s'appliquera aussi à apprécier la qualité esthétique de la maison car, dans une maison ancienne, l'authenticité est l'un des critères d'appréciation déterminants. Pour pouvoir porter un jugement adéquat, il est souhaitable de consulter auparavant des ouvrages régionaux traitant de la typologie locale.

• La qualité constructive des murs

L'épaisseur des murs constitue un premier élément d'appréciation.

La nature des appareillages de chaînage d'angle et d'encadrement des baies, avec leurs assises en pierres irrégulières de taille cyclopéenne, en pierre de taille (en grès, granit, calcaire, etc.) ou encore en brique donnent des indications sur l'époque des constructions anciennes. Notez à ce propos que les briques ayant une épaisseur de 4 cm sont antérieures à celles de 5,5 cm.

De même, les enduits à texture fine teintés irrégulièrement dans la masse, qui s'écrasent facilement dans le creux de la main, indiquent la présence de chaux grasse.





La qualité de certaines ouvertures retient l'attention malgré leur vétusté. Les petits-bois du panneau vitré de la porte et de son imposte marquent une ancienneté qui raconte déjà, en partie, l'histoire de la maison.

• La qualité des menuiseries

Des menuiseries, portes ou volets à larges planches massives de largeurs variées, maintenues par des pentures en fer forgé, constituent des marques d’authenticité. De même pour les fenêtres à petits-bois ou à grands carreaux (trois carreaux par vantail), qui sont presque toujours plus hautes que larges. Ces dernières peuvent aussi présenter leur ferronnerie d’époque (par exemple à espagnolette et paumelle) et être équipées de rejets d’eau épais en partie basse.

• La nature des matériaux de couverture

La présence de tuiles plates de pays (65 à 80 au mètre carré), avec leur galbe irrégulier, leur texture rugueuse et leurs tonalités nuancées, celle de l’ardoise de schiste, ou bien celle d’une ardoise moins ancienne mais de forte épaisseur et posée au clou, avec des ouvrages annexes dépourvus de zinc, sont autant de signes d’ancienneté de la maison.





Sur le toit, la poterie de terre cuite montre bien son appartenance à la Saintonge.

■ Mémoriser les observations

Ce tour de maison donne lieu à **des prises de vue** de chacune des façades (en vue générale) et de chacun des points particuliers (en vue rapprochée) que vous aurez notés.





Façade principale sur jardin.



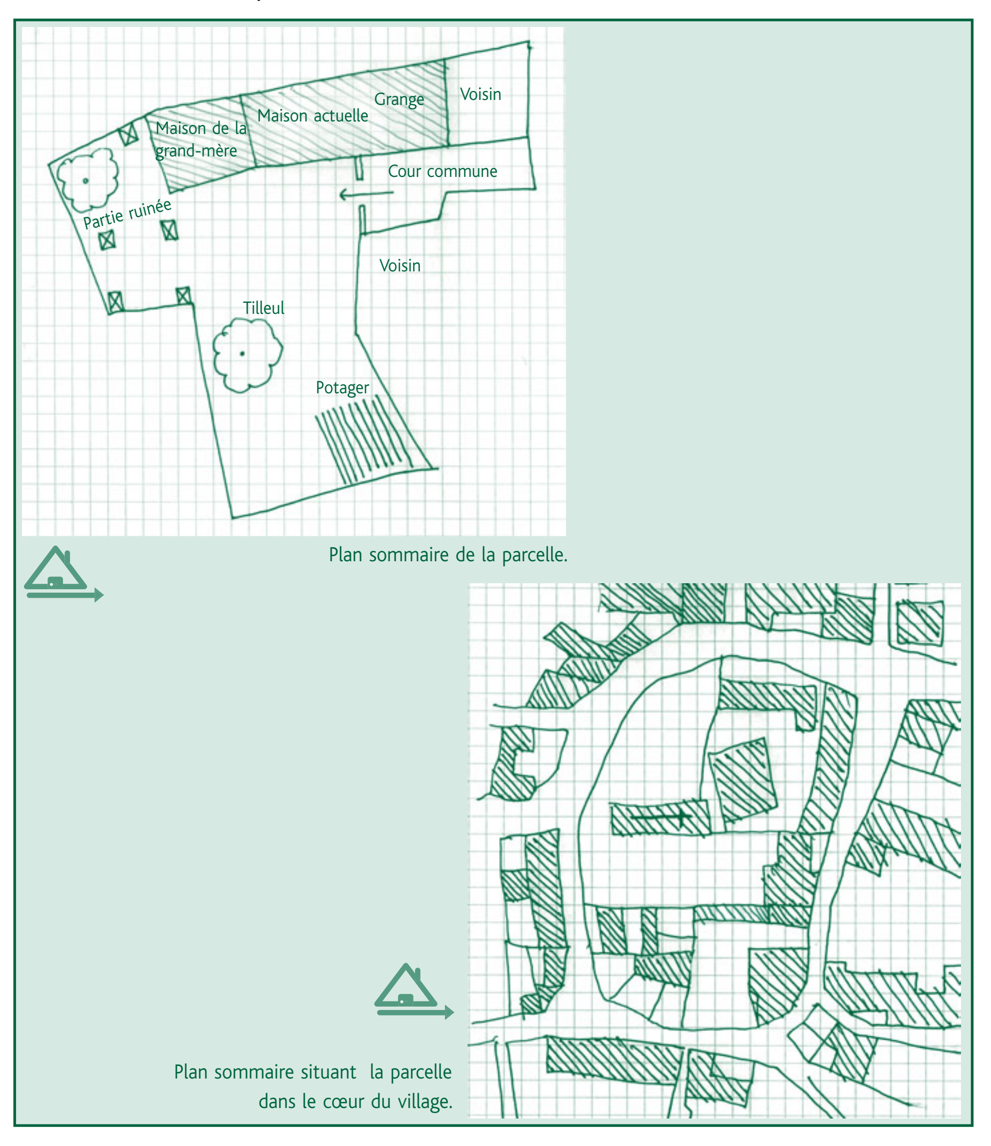
Façade arrière sur la place de l'église.



Pignon sur jardin.

Il permet aussi de faire **un premier croquis sommaire** figurant le pourtour de la maison et signalant tout élément susceptible d'en faire mieux comprendre le fonctionnement intérieur.

Ces documents serviront votre mémoire une fois la visite terminée, et permettront de débattre plus tard avec vos proches des observations faites sur place.



Plan sommaire de la parcelle.

Plan sommaire situant la parcelle dans le cœur du village.

L'intérieur de la maison

Cette maison a été habitée, ou l'est encore, et la vie de ceux qui vous précèdent a façonné des espaces qu'il est parfois difficile d'imaginer dénudés, sans meuble ni décor, réduits à des volumes qui se succèdent. Car l'idée que l'on se fait d'une maison tient souvent à l'ambiance qu'y font régner ses habitants. Et c'est précisément de cette ambiance qu'il faut vous détacher, pour réduire la maison à un squelette la montrant telle qu'elle est, sans artifice.

■ Évaluer l'habitabilité

Il convient d'évaluer rapidement **la vraie valeur de chacune des pièces** (derrière les lourdes tentures, une fenêtre exiguë ou une belle vue sur le jardin ?) **et leurs vraies dimensions** (une fois les meubles volumineux retirés, le volume utilisable est-il conséquent ?).

Il vous faut aussi vous faire une idée de la fragmentation des espaces, de la communication des pièces entre elles, des paliers, sans négliger les espaces résiduels, antichambres, arrière-cuisine, cagibis, dessous d'escalier.

S'il y a plusieurs niveaux, parcourez, d'abord dans un sens aléatoire, puis plus méthodiquement, la totalité de la maison, dans ses moindres recoins, pour pénétrer dans son intimité. Vous noterez chemin faisant les atmosphères qui se dégagent des pièces traversées (impression d'humidité, atmosphère chaleureuse ou lourde…), leur clarté ou la pénombre qui y règne.

Notez aussi au passage quelques atouts particuliers (présence d'une belle cheminée, sol couvert de carreaux de terre cuite anciens…), qui seront autant de « plus » dans le bilan final. Ce parcours initial vous familiarisera avec la bâtisse en vous en donnant une première impression (espaces attractifs ou répulsifs). Il vous permettra de juger déjà si l'édifice, dans ses caractéristiques générales, est apte à accueillir votre programme de vie.

Car, si vous rêvez, par exemple, de grands espaces et que la maison est cloisonnée en de multiples petites pièces, vous devrez réfléchir aux travaux, le plus souvent coûteux, qu'il vous faudra entreprendre pour satisfaire votre envie.

L'AVANT-PROJET THÉORIQUE… UN PRÉALABLE INDISPENSABLE

Avant la première visite, vous aurez défini :

- le nombre de pièces dont vous avez besoin, avec leurs surfaces et leurs dispositions ;
- la superficie souhaitée pour le jardin ;
- la surface des dépendances nécessaires pour le stationnement des véhicules ou pour le stockage, etc.

Repérer les éléments authentiques

• Les revêtements de sol

La nature des matériaux employés pour les sols, tommettes de terre cuite carrées, plus tardivement hexagonales, ou dalles de pierre posées en opus incertum, ou encore plancher en bois à lames larges à rainures et languettes ou à joints vifs, sont des indices significatifs d'ancienneté.

• Les éléments de décor

Une ou plusieurs cheminées anciennes, si elles ne sont pas de récupération, des boiseries murales à panneaux moulurés servent aussi de facteurs d'identification formels.

• Les plafonds

Les plafonds anciens sont en général constitués de solives de section d'environ 15/18 cm posées sur des linçoirs le long des murs porteurs ou sur une poutre maîtresse de forte section (environ 35/35 cm). L'espacement entre les solives, toujours relativement faible, peut être de l'ordre d'une largeur de solive dans les planchers les plus anciens.

• La charpente

La charpente donne aussi des indications sur l'époque de la construction lorsqu'elle possède par exemple une pente accentuée, des bois irréguliers et de forte section, un double faîtage, un chevronnage à espace resserré, et naturellement des assemblages traditionnels à tenon et mortaise liés par des chevilles de bois.

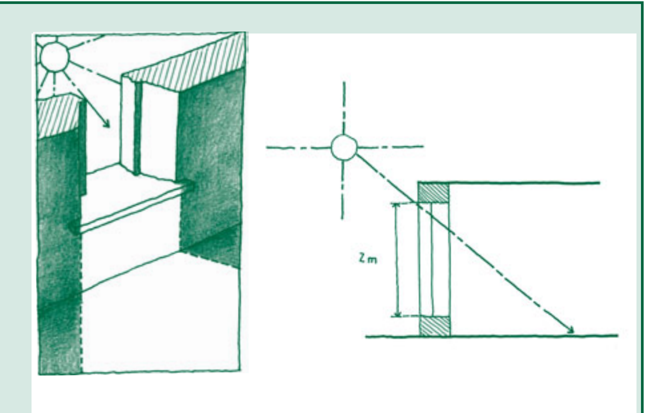


L'histoire d'une charpente s'inscrit tant dans le détail des assemblages que dans la section de ses éléments.

Les ouvertures : luminosité et vue

Il est judicieux de vérifier la pénétration de la lumière dans une pièce. Cette observation permet de mieux évaluer la capacité de chaque pièce à accueillir certaines activités de votre programme.

On jugera de l'intérêt de certaines pièces en analysant la vue observable de ses fenêtres. Savoir que l'on peut jouir du paysage tout en étant assis à la table des repas ou sur le canapé peut guider la future organisation de la maison.



Dans notre exemple saintongeais, la porte-fenêtre ouvrant au rez-de-chaussée et l'oculus ménagé dans les combles ont pour fonction d'éclairer l'intérieur, mais aussi de donner une vue sur le paysage alentour.







L'approche technique

En faisant cette première introspection, il faudra bien sûr avoir une approche technique de la maison pour évaluer sa solidité, ses désordres apparents, et ce dans tous les détails de construction, murs, sols, plafonds, menuiseries.

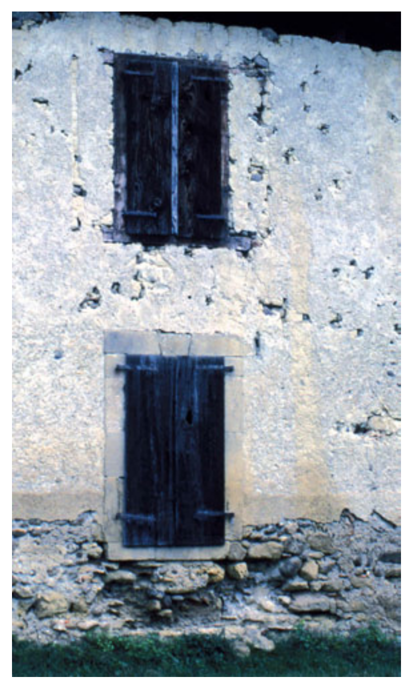
Lire une façade

Inventorier les matériaux de la structure sera déjà, de ce point de vue, un bon exercice qui habituera votre regard à aller au-delà des apparences. Car, quand on se pose la question de la nature d'une maçonnerie, on est déjà plus à même d'y déceler des désordres, fissures, versements, remontées d'humidité.

Certes, vous n'êtes pas technicien du bâtiment, mais remarquer un défaut sur une façade vous permettra de poser au propriétaire la question de son origine, de l'interroger sur les travaux effectués au cours des ans (et qu'il pourra éventuellement justifier par des factures d'entreprises).

Identifier les interventions antérieures

Le diagnostic est plus aisé dans une maison à l'état d'abandon que dans un édifice restauré, notamment de manière « pseudo-rustique », car il est alors plus difficile de déceler ce qui est véritablement d'origine.



Certains désordres s'imposent au regard, même pour le non-professionnel.

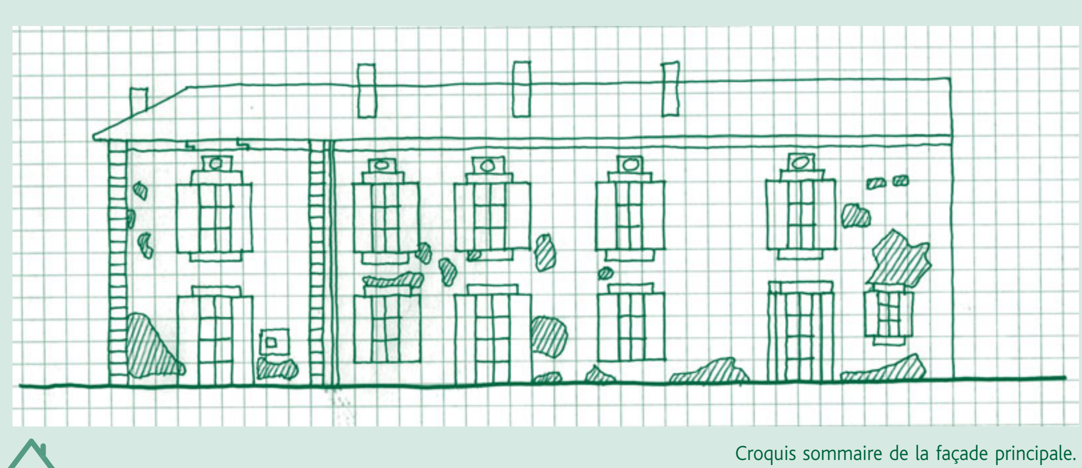


Analyser les éléments de la structure

Remarquer un désordre, c'est aussi en rechercher la cause : une poutre de plafond qui présente une courbure («flèche») importante devra vous amener à observer le plancher de l'étage et ses points d'accroche dans les murs ; une déclivité du sol vous obligera à vérifier si le désordre est, par exemple, lié à une détérioration de la voûte de la cave.

Malheureusement les désordres se situent souvent dans les parties de bois encastrées dans les murs, et par conséquent non visibles. Tout comme la présence d'un faux plafond en plâtre sur lattis, dont l'origine peut remonter au XIX[e] siècle, ne permet pas d'appréhender l'état des pièces de bois.

C'est pour ces raisons que les actes de vente stipulent que la responsabilité du vendeur n'est pas engagée sur les «**vices cachés**» si ce dernier n'en avait pas une connaissance réelle.





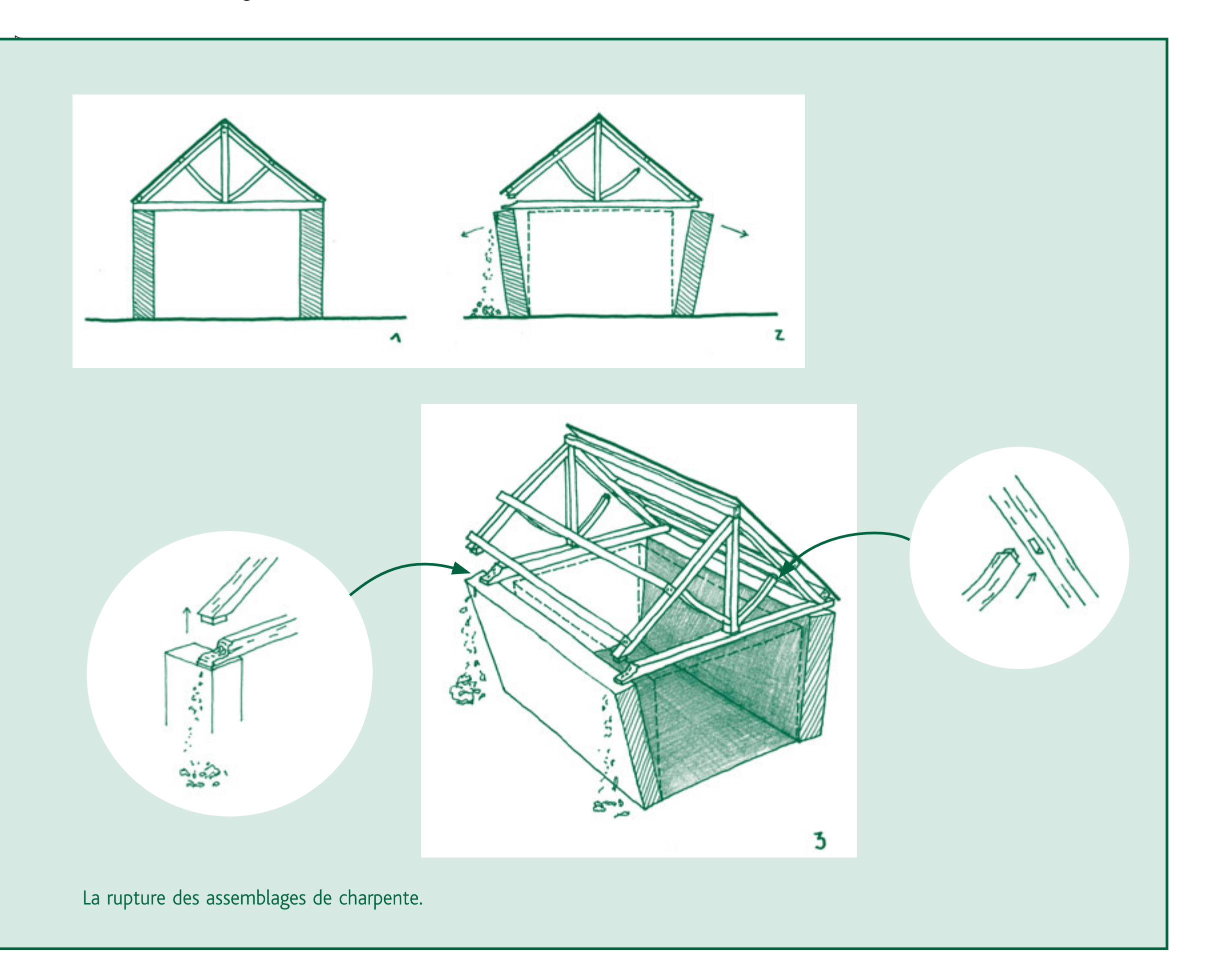
Croquis sommaire de la façade principale.

La visite technique n'épargnera pas les combles (même lorsque l'accès en est difficile), où se situe souvent la source de bien des désordres des niveaux inférieurs.

Un problème de couverture[2], par exemple, peut entraîner le pourrissement d'une pièce de charpente, la déstabiliser, lui faire exercer une poussée sur la maçonnerie du mur, qui aura alors tendance à verser...

2. *Voir à ce sujet, dans la série « Chantiers pratiques », l'ouvrage* Traiter l'humidité.

Car, dans un bâtiment ancien, tout se tient et l'état de chacun des éléments constitutifs de l'édifice interfère sur les autres de telle manière que le résultat final d'un désordre peut se manifester loin de sa source originelle.



La rupture des assemblages de charpente.

Cette analyse minutieuse, mais inévitablement rapide, devra également considérer l'état des sols de chaque pièce, carrelage et parquets, celui des tuyaux d'arrivée et d'évacuation de l'eau, celui du circuit électrique avec le type de compteur en place, les menuiseries d'ouverture, le fonctionnement des cheminées. Bref, de tout ce qui est en place dans la maison et qui peut vous donner autant d'indications sur l'entretien dont elle a pu bénéficier que sur les travaux à prévoir.

Il ne s'agit pas de s'alarmer inconsidérément (une vieille bâtisse porte toujours des cicatrices nombreuses qui ne remettent pas forcément en cause sa stabilité), mais de porter un regard attentif, de **se poser des questions pour, éventuellement, les soumettre ultérieurement à un expert**. On comprendra l'importance de l'analyse technique, sachant qu'après il sera trop tard pour revenir en arrière.

Doit-on s'inquiéter des ouvertures comblées ?

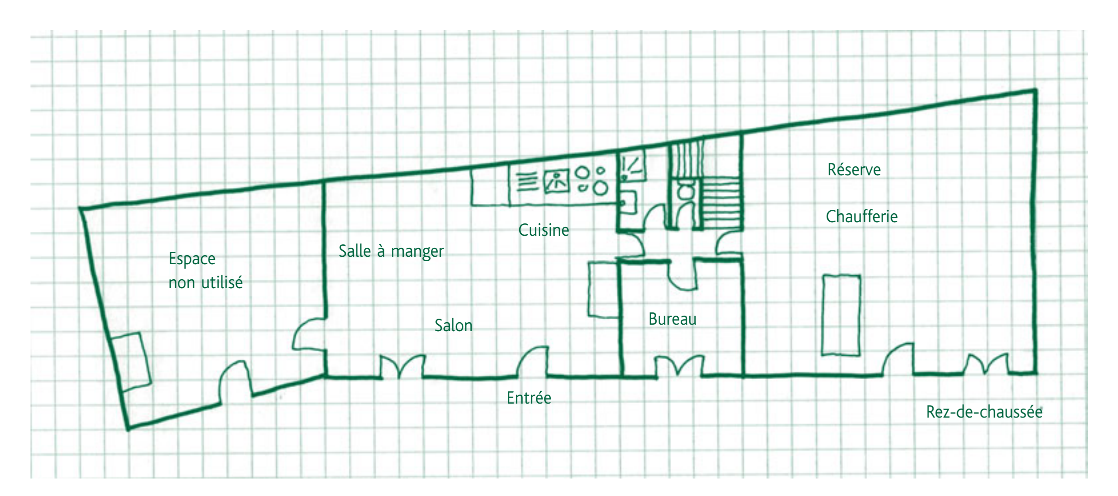
La façade des maisons porte souvent les traces d'anciennes ouvertures qui ont été condamnées. Celles-ci n'indiquent que les changements d'usage qui ont marqué la vie de la bâtisse et ne sont en rien à considérer comme des désordres.

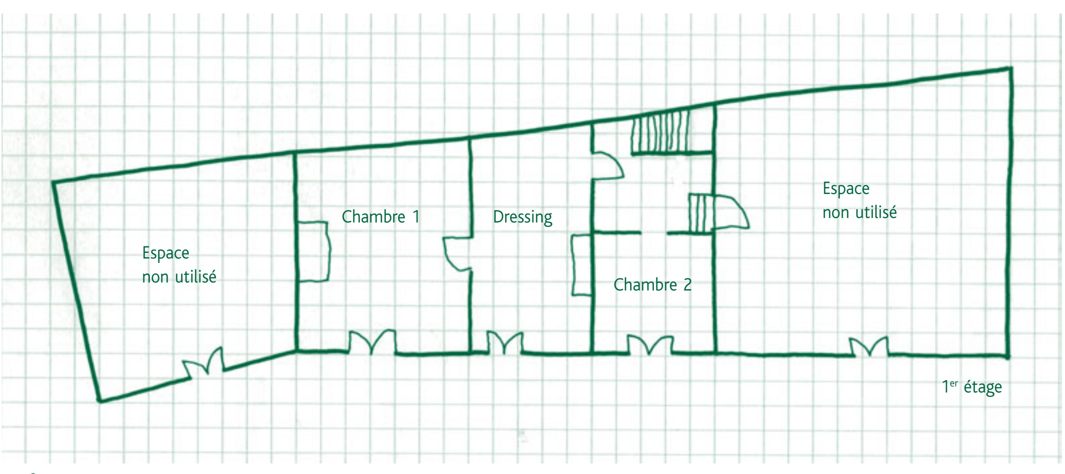




Sur la façade arrière, un élément qui permettra de retracer l'histoire du lieu.

Toutes vos interrogations sur les différents éléments de la construction seront appuyées par des photos, les désordres étant localisés sur le plan sommaire que vous aurez dressé pour chaque niveau.







Plans sommaires des niveaux occupés lors de la visite.

L'examen attentif des bâtiments laisse apparaître des désordres dont il faut bien comprendre l'origine en questionnant les propriétaires.

1. Fissure dans le mur pignon (vérifier les fondations).
2. Dégradation de la corniche (vérifier la gouttière et la couverture).
3. Fissure au contact du soubassement et du trottoir bétonné (vérifier la présence d'humidité dans le mur).
4. Pourrissement du plancher dans le bâtiment annexe (vérifier, dans les combles, l'état de la couverture).
5. Détérioration de l'enduit de façade (vérifier si la nature de l'enduit n'est pas incompatible avec la maçonnerie).



①





②



③



④



⑤

L'état du gros œuvre

• Les murs

Les maçonneries de façade présentent-elles des déformations importantes, avec dévers des murs ou gonflements partiels ? Existe-t-il des fissurations significatives, horizontales ou verticales, qui indiqueraient respectivement un désordre de fondations ou une rupture de charges (poussée ou rupture d'une pièce de charpente) ?

Les fissurations ne sont pas alarmantes si elles se propagent au niveau des joints des maçonneries.

• La couverture

En ce qui concerne la toiture, il s'agit d'examiner l'état des éléments de couverture (tuiles manquantes, éléments fêlés, glissement, etc.), mais le plus sûr serait de vérifier l'état des liteaux et surtout celui des clous, qui est l'un des facteurs les plus immédiats de dégradation.

En effet, lorsque les clous sont rouillés et ne tiennent plus les liteaux, il faut procéder à un remaniement total de la couverture, quelle que soit son apparence par ailleurs. Alors que des liteaux solidement fixés permettent à maintes reprises des repiquages partiels.

Une couverture dure quelques dizaines d'années, il est donc indispensable de s'assurer auprès du propriétaire des dates des réfections ultérieures, accompagnées le cas échéant de devis justificatifs.





Dans l'ancienne grange servant de chaufferie, des jours dans la couverture impliquent une intervention qui alourdira fatalement le coût de la maison.

• Les planchers et la charpente

À l'intérieur, le plus important est d'analyser l'état de la structure, constituée essentiellement par les planchers et la charpente.

Les poutres maîtresses et les solives sont-elles en bon état de conservation ? Y a-t-il des traces de pourriture dues à l'attaque de vers ou de simples moisissures ? Constate-t-on un fléchissement prononcé de certaines poutres ou solives ?

Concernant la nature des sols, il convient de vérifier leur planéité relative, de repérer d'éventuelles traces de décollement des carreaux ou la présence de fissurations. Le sol ne doit en aucun cas trembler «sous le pas» de manière significative.

Au niveau de la charpente, dans le cas de combles non habitables, il est par contre très facile de percevoir l'importance des désordres. La présence dans les assemblages de chevilles en bon état est un facteur sécurisant. Mais le plus souvent, du fait de l'isolation des combles, il est difficile de déceler d'éventuels désordres, notamment au niveau de la couverture.





Certains planchers sommaires, et de plus dégradés, nécessiteront une reprise totale si l'on envisage de donner aux espaces (ici la remise) une autre affectation.

■ L'état du second œuvre

Le second œuvre représentant environ la moitié des dépenses d'une restauration, il est primordial d'en vérifier le bon état.

• Les enduits

L'état des enduits intérieurs est facilement perceptible, mais il faut se méfier d'éventuels revêtements muraux destinés à cacher des désordres. Des boiseries – même anciennes ! – ou des revêtements en applique de médiocre qualité jouent parfois ce rôle. Ils doivent donc être examinés avec précaution.

Les décollements d'enduit, les traces de moisissures révèlent la présence d'humidité dans les murs et l'existence de remontées capillaires lorsque ces effets se produisent sur les parties basses des murs.

Des « faïençages » de l'enduit indiquent la présence de ciment hydraulique, qui ne laisse plus « respirer » les murs.

• Les menuiseries

Il faut s'assurer de la bonne étanchéité des ouvrants en repérant les éventuels courants d'air, et examiner la tenue des parties basses et de leurs rejets d'eau.

• Le chauffage

Un chauffage tout électrique (plus économique à l'installation) peut s'avérer onéreux sans une bonne isolation des murs et des plafonds.

Un chauffage au gaz demande une installation parfaitement sécurisée.





De manière générale, les menuiseries sont en bon état même si leurs peintures devront être refaites à court terme.



En l'état actuel d'utilisation de la maison, un poêle à insert suffit à chauffer les pièces occupées.

Un chauffage au mazout requiert une chaudière et des tuyaux de raccordement en bon état.

- Les installations électriques

Si elles ont plus de 10 ans, des travaux de réfection onéreux sont à prévoir.

Des réponses précises doivent être apportées par le propriétaire ou son mandataire sur la date des réfections et leur conformité aux normes en vigueur.

- Les installations sanitaires

Leur état, et celui des ouvrages de plomberie, peut représenter une plus-value appréciable. Mieux vaut essayer chacune des robinetteries et rechercher la présence de fuites.

L'état des réseaux de raccordement à la voirie doit être également examiné ou évoqué.

LE CHAUFFAGE : UN BUDGET IMPORTANT

Ne pas hésiter à demander les devis, en cas d'installation récente, et surtout le montant des charges annuelles, éléments qui peuvent avoir des incidences non négligeables en termes de coûts d'entretien de la maison.

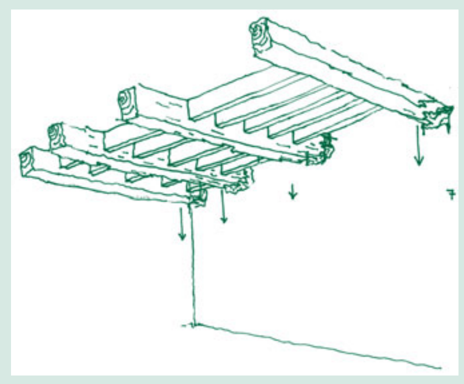
■ Désordres majeurs et désordres mineurs

Seul un expert du bâtiment peut, très rapidement, évaluer la nature des désordres et leur degré de nuisance sur la santé générale de la maison.

Les planches d'illustrations suivantes vous permettront cependant de vous faire une idée de l'importance de chacun d'entre eux.



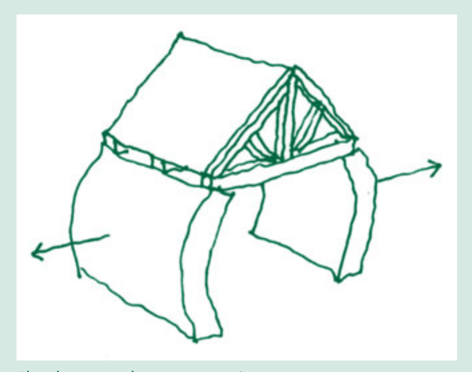
DÉSORDRES MAJEURS – PLANCHE 1



Dégradation des abouts de poutre encastrés dans les murs.



Flambement des pièces de charpente.

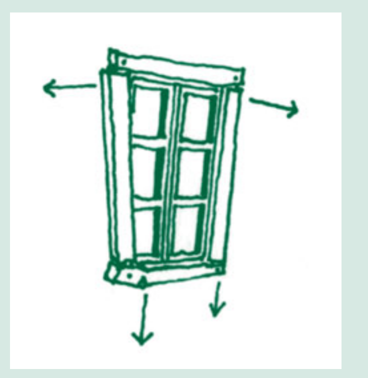


Flambement des maçonneries.

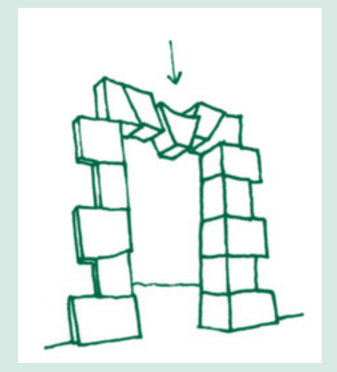


Dégradation des éléments de couverture.

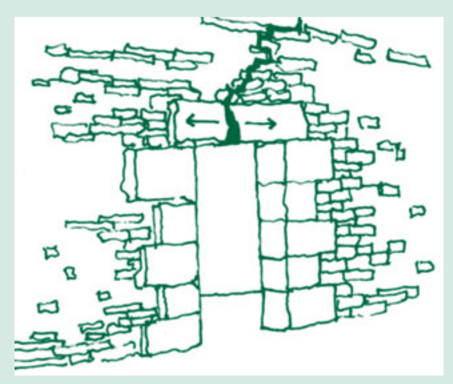
Désordres majeurs – planche 2



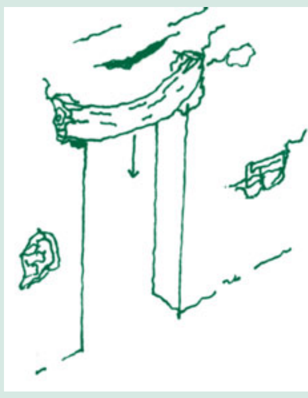
Déformation de l'encadrement d'une baie.



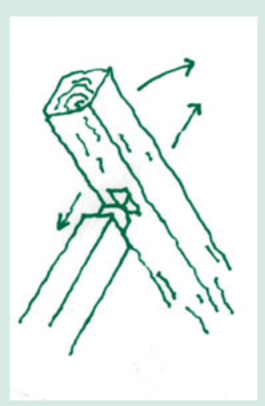
Glissement de la clef du linteau.



Rupture du linteau.

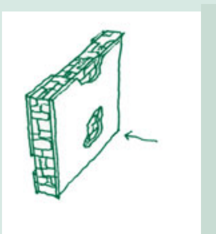


Flambement du linteau.

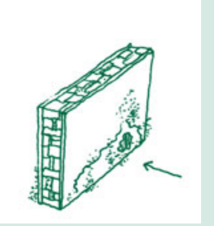


Désassemblage des pièces de charpente.

Désordres mineurs



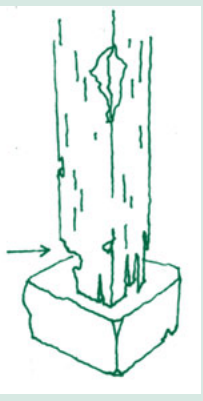
Dégradation de l'enduit.



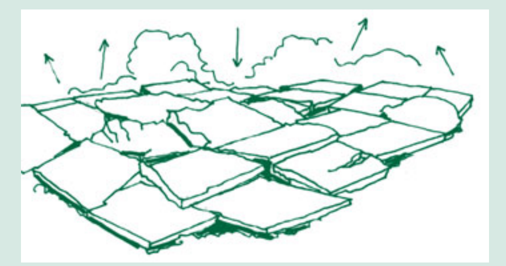
Présence de salpêtre en pied de mur.



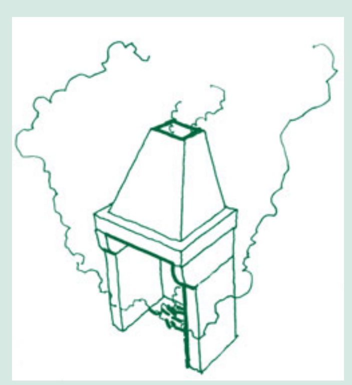
Présence de mousses sur le toit.



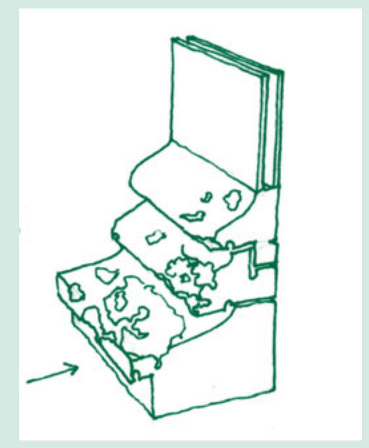
Dégradation d'un pilier reposant sur un dé de pierre.



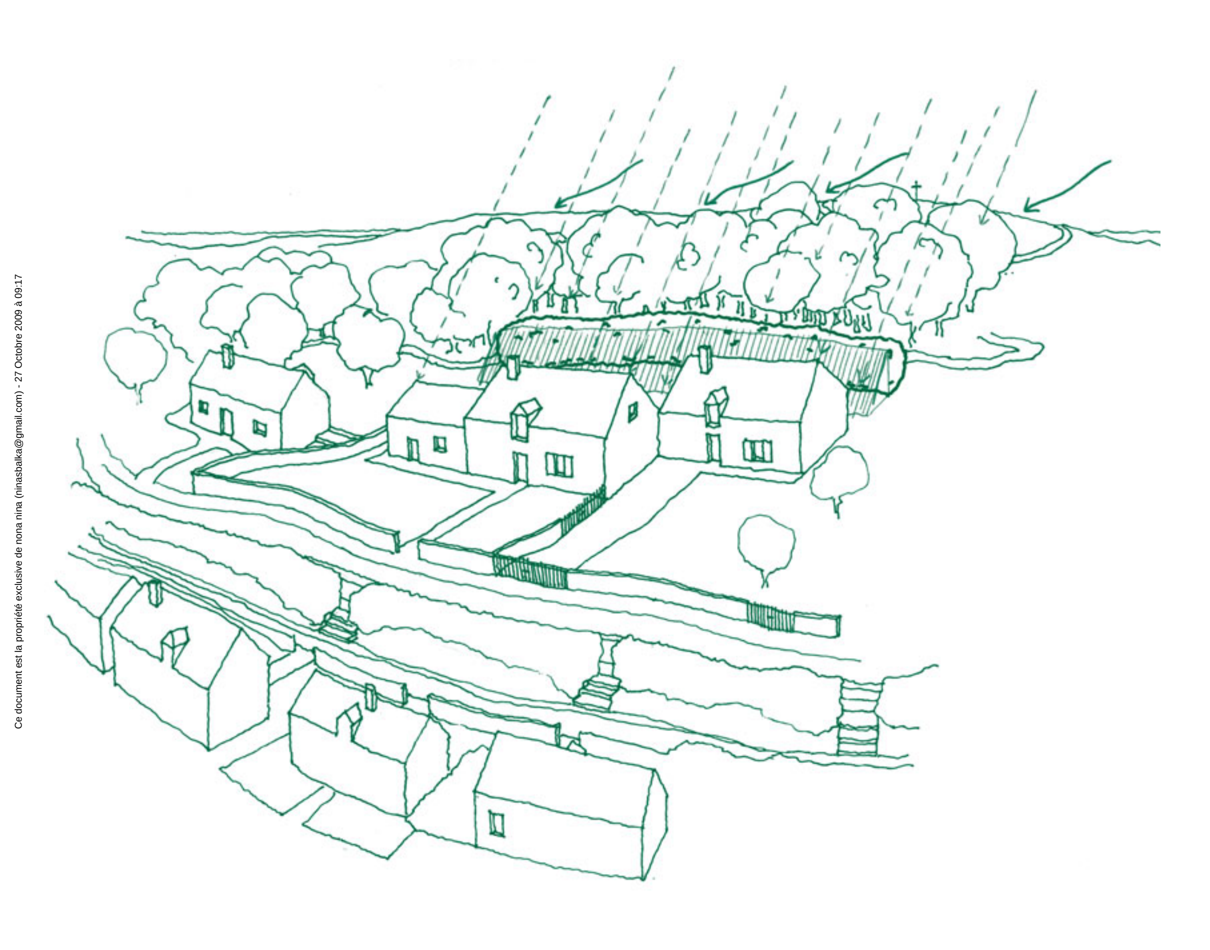
Affaissement d'un carrelage ancien.



Mauvais tirage de la cheminée.



Dégradation d'un appui de fenêtre et de l'huisserie.



Les abords immédiats

Dans un certain nombre de cas, la propriété convoitée ne se limite pas à un bâtiment, mais inclut un jardin ou une cour auxquels il s'adosse ou au milieu desquels il trône. Cet espace, plus ou moins organisé, alimente souvent une bonne part de votre intérêt pour la maison, car il lui sert d'écrin, la met en valeur.

La maison proprement dite vous ayant livré ses secrets et vous apparaissant vivable, il vous faut maintenant exercer la même attention sur ses abords immédiats. Car, comme l'habitation elle-même, le jardin, la cour, racontent une histoire et peuvent receler bien des pièges.

Paysage bucolique, plantations diverses, vaste dégagement de la cour où pourront jouer les enfants… Ces espaces sont aussi ceux qui vous séparent de vos voisins immédiats et qui sont bordés de clôtures limitant la propriété. Se rendre compte de leur état, du potentiel qu'ils offrent, est donc indispensable.

Mais, ici encore, il faut faire vite, aller à l'essentiel, et savoir dépasser la seule vision romantique pour évaluer tant les avantages que les désagréments de ces espaces périphériques.

L'implantation de la parcelle

Même si cela vous échappe, à vous nouveau venu dans la région, l'emplacement de la maison répondait à l'origine aux besoins de ses constructeurs autant qu'à des contraintes locales. Le choix du site, l'orientation du bâtiment n'étaient jamais le fait du hasard, mais découlaient d'une parfaite connaissance des lieux.

Il est bon de se faire une idée de la raison de ces choix initiaux, notamment en termes de site de la maison : perchée sur une crête, accrochée à un versant de colline, insérée entre deux éléments de relief, posée en lisière de bois ou en bordure de rivière…



Ce positionnement, qui avait son sens à l'époque de la construction de la maison, peut vous poser des problèmes d'accessibilité, d'isolement, d'humidité ou encore d'excessive chaleur. Et une belle vue dégagée sur la vallée peut amener la contrepartie amère d'un vent violent frappant la façade principale. C'est dire qu'il faut toujours faire la part entre

Pour bien appréhender les qualités d'une maison, il ne faut pas réduire son attention au seul bâtiment mais regarder aussi l'ensemble de son environnement.



les qualités «romantiques» d'une implantation de maison et les inconvénients que celle-ci peut générer sur le plan de la vie pratique.

L'ancienne logique agricole de l'implantation d'une ferme ne correspond pas forcément aujourd'hui à celle de la vie d'un couple de retraités ou d'une famille avec de jeunes enfants !

Pour bien approcher le contexte géographique de la propriété que vous envisagez d'acheter, vous pouvez faire appel à des documents cartographiques (cartes topographiques au 1/25000 montrant relief, hydrographie, chemins et habitat) ou à des photographies aériennes. Aujourd'hui, on peut facilement accéder sur Internet à des vues aériennes permettant de mieux voir le terrain, la parcelle mitoyenne ou l'environnement plus large de la maison.

L'orientation de la maison

De manière générale, les contraintes climatiques étaient autrefois prises en compte dans l'orientation de la maison et la gestion des espaces extérieurs. Mais la reconversion de bâtiments agricoles en corps de logis peut avoir bouleversé la logique de ces implantations.

Une grange transformée en maison d'habitation peut, par exemple, avoir sa façade principale directement exposée à un vent porteur de pluie, de froid ou d'air chargé de sel marin, ou à un ensoleillement excessif, une bonne partie de l'année.

Il faut donc savoir évaluer les effets de l'orientation de la maison, notamment pour en **mesurer l'ensoleillement au cours de la journée et au fil des saisons** et la protection qu'elle offre par rapport aux contraintes climatiques (voir les croquis page suivante).

Outre les désagréments qui peuvent en surgir pour la vie dans la maison et ses abords, sachez que ces contraintes atmosphériques ont un impact sur la santé de l'édifice et qu'elles exigeront de votre part des travaux d'entretien rapidement très coûteux (salinité de l'air attaquant les enduits et les menuiseries, vent arrachant les éléments de couverture du toit…).

Il est donc indispensable de bien évaluer les données du microclimat de la maison et de son environnement immédiat, et d'apprécier quelle peut être l'évolution des températures sur le site au cours des saisons.



Course du soleil au cours des saisons.

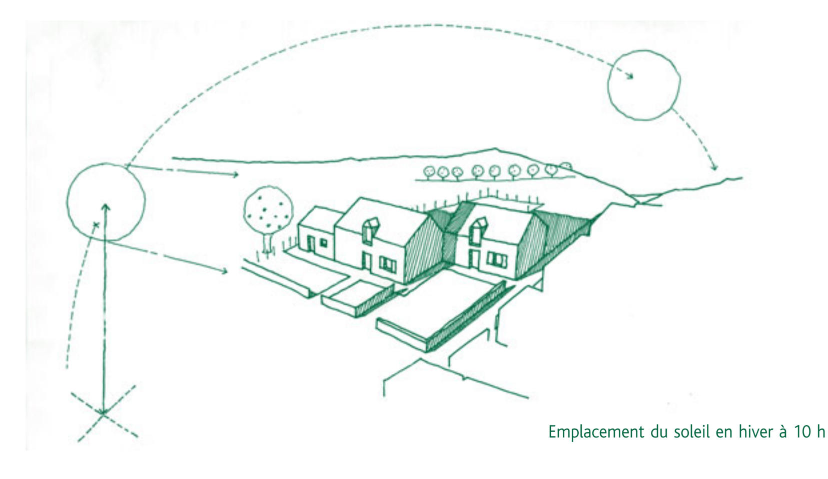
EST

OUEST

VOIE PUBLIQUE

Orientation du site

Emplacement du soleil en été à 10 h



Emplacement du soleil en hiver à 10 h

Le jardin

Ne vous contentez pas d'admirer les arbres et de respirer le parfum des fleurs ! Faire une expertise rapide du jardin est loin d'être anecdotique si vous souhaitez retirer de celui-ci le maximum d'agréments et le minimum d'ennuis.

Votre attention doit s'exercer sur la nature et le relief des sols en place (sols argileux, rocheux, terrain plat, pentu...), la végétation plantée ou spontanée (prairie herbeuse, lande broussailleuse, fourré de buissons, jeunes arbustes ou arbres vénérables), l'existence de sentes ou d'allées, sauvages ou entretenues, le type de clôture fermant le jardin et la nature de la mitoyenneté (habitations, bâtiments agricoles en activité, entrepôts...).

Car si le jardin peut être une vraie source de plaisir, il peut être aussi le lieu de tous les conflits. Pensez que vous devrez gérer et entretenir ce jardin comme vous le ferez pour votre maison, y compris en engageant votre responsabilité civile et votre argent...

L'examen des lieux se fait d'abord par rapport à leur **dangerosité éventuelle** pour de jeunes enfants (terrain très en pente, ravins, bords de rivière non protégés...).

Le diagnostic se poursuit par l'examen de **l'état du sol** (sol naturel et sol aménagé) en repérant brèches, glissements de terrain, effondrements localisés. Ils constituent autant d'indications sur une instabilité qui, à terme, peut toucher la maison elle-même.

Vérifiez, de même, **l'état des anciennes terrasses de culture** qui peuvent souligner ce jardin, car leur entretien ou leur restauration peuvent être problématiques et coûteux.







Banc de pierres, plantes aromatiques et fleurs donnent à la maison un charme rustique.

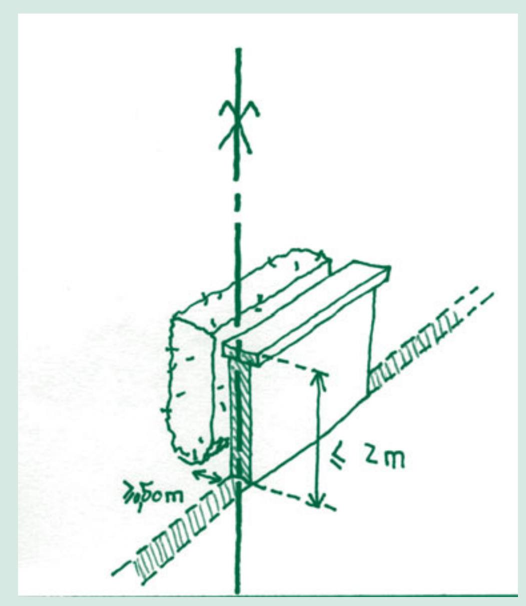
Si **la végétation** pose en principe moins de problèmes, puisqu'on peut intervenir sur elle rapidement, dites-vous bien que plus le jardin est grand et plus importante sera votre charge de travail pour l'entretenir (pour éviter les risques d'incendie, par exemple, ou les chutes d'arbres, ou encore leur empiétement sur le terrain de vos voisins).

Réglementations relatives aux plantations

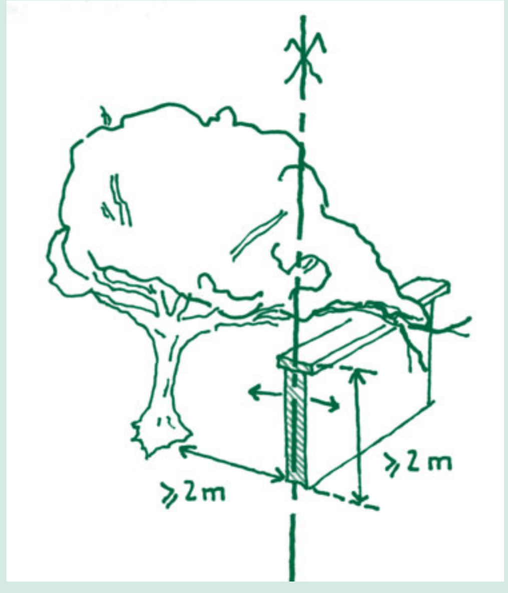
La loi impose des distances obligatoires entre vos plantations et la limite séparative des propriétés. Ainsi, les arbres de plus de 2 m doivent se trouver à au moins 2 m du terrain voisin. Les arbres qui débordent chez le voisin doivent ainsi être coupés.

La distance est de 50 cm pour les plantations d'une hauteur inférieure à 2 m.

Certaines espèces d'arbres poussent trop vite, il faut donc vérifier les essences plantées.



Réglementation des haies de moins de 2 m.



Réglementation des arbres de plus de 2 m.

De même, regardez de près **les restes de bâtiments ruinés** pouvant se trouver sur la propriété. Car ceux-ci peuvent être autant des lieux intéressants à réinvestir pour conduire votre projet de vie que des sources de dangers potentiels qu'il vous faudra gérer…





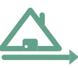
Derrière le pignon, la cabane de jardin, bien que sommaire, trouvera toujours un usage.

La cour

La cour n'est pas un espace neutre et, en aucun cas, « un vide ». En l'absence d'un jardin, elle peut apporter des solutions intéressantes pour le débordement à l'extérieur, dans une zone d'intimité protégée des regards, d'une partie des activités de la maison : jeux des enfants, repas pris au soleil, etc.

Cet espace ne peut de toute façon être laissé sans soin. L'analyse de la cour doit donc vous conduire à bien comprendre l'état dans laquelle elle se trouve : interrogez-vous sur le type de traitement des sols, notez la présence éventuelle de fondrières, de flaques d'eau stagnante… **Évaluez aussi tous les avantages que vous pouvez en tirer** : est-elle protégée du vent, des regards ? Sur quoi ouvre-t-elle ? la rue ? les voisins ?).





Le terrain, de dimension relativement modeste, est bien cerné par une végétation qui l'isole des regards extérieurs.

La clôture

Outre sa fonction de distinguer la propriété de celle du voisin, **la clôture d'un jardin participe des caractéristiques régionales de l'habitat** et, à ce titre, peut valoriser la maison proprement dite.

Haies vives, alignements d'arbres, murs de pierre, de terre ou de brique cernant le jardin ne sont donc pas à négliger dans l'évaluation du bien que vous souhaitez acquérir.

N'oubliez pas cependant que vous aurez l'obligation d'entretenir cette clôture, avec, selon les cas, une responsabilité entière ou partagée avec le propriétaire riverain[3]. La clôture s'étirant sur des dizaines, voire des centaines de mètres, son entretien a un coût que vous devrez intégrer à vos calculs, au risque sinon de découvrir, un peu tard, que la remise en état de votre clôture vous coûte plus cher que l'entretien du toit ou de la façade de la maison.

3. Voir l'encadré p. 36.

Par ailleurs, la clôture a pour fonction de protéger votre propriété contre les intrus, les bêtes errantes, les voleurs. Elle est donc un élément fondamental de la sécurité de vos biens et de votre famille, sa nature et son état facilitant ou contredisant cette fonction.

Réglementations relatives aux clôtures minérales



Le caractère plus ou moins rustique du mur de clôture ne doit pas faire oublier les réglementations, très strictes, en matière de responsabilité et d'entretien.

Les clôtures ne doivent pas, en règle générale, dépasser la hauteur de 2 m et doivent être implantées en limite de propriété.

Des modalités particulières sont toutefois appliquées par les communes sur la base des plans d'occupation des sols ou des plans locaux d'urbanisme.





Le mur de clôture, de grande hauteur, est dans un état général satisfaisant.

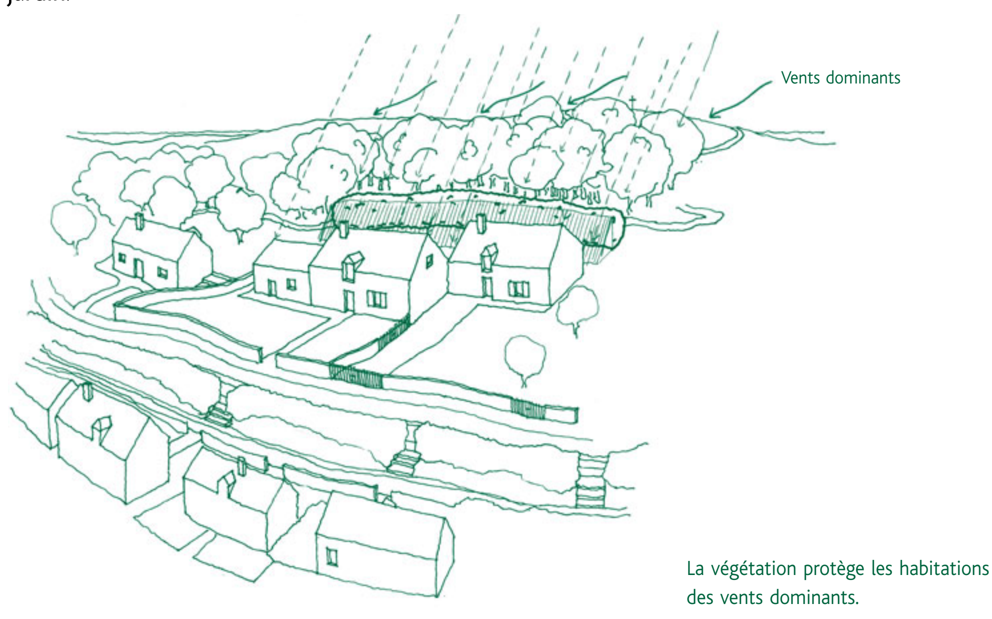




Disposer d'un deuxième accès, discret, au fond du jardin, est toujours intéressant.

Elle joue aussi un rôle non négligeable dans la protection de votre intimité. Un jardin situé en bordure d'une zone très fréquentée, s'il est dépourvu de clôture dense et élevée, vous apparaîtra rapidement comme impropre à favoriser votre épanouissement.

La clôture joue, enfin, un rôle important dans la lutte contre le vent et permet de créer un microclimat autour de la maison. Toutes ces considérations doivent vous aider à faire un bilan honnête sur le jardin.



Vents dominants

La végétation protège les habitations des vents dominants.

L'accès à la propriété

Un accès périlleux ou difficile peut contredire tous les avantages d'une maison agréable. La visite de la maison (que vous ferez peut-être aux beaux jours, dans des conditions idéales) doit vous sensibiliser à son accessibilité. Un chemin de terre pentu et bucolique peut se révéler très problématique à emprunter par temps de pluie, de verglas ou de neige.

Renseignez-vous impérativement sur le **statut de cette voie d'accès** en questionnant le propriétaire, son mandataire ou encore les voisins immédiats : il est très difficile de gérer l'obligation de passer sur la propriété d'un autre pour atteindre sa propre maison (de même qu'il est délicat de partager l'accès de son jardin avec des tiers disposant d'un droit de passage).



Pensez enfin à bien analyser la facilité ou la difficulté à vous retrouver sur la voie publique. Déboucher directement, en sortant de chez soi, sur une route passante ou sans visibilité peut être dangereux pour vous et vos enfants. Et vivre dans l'angoisse à chaque fois que vos proches doivent franchir le porche de la maison peut rapidement gâcher le plaisir d'y habiter.



Suite à la division d'une propriété anciennement unique, l'accès à la maison se fait, avec un droit de passage, par le terrain du propriétaire mitoyen. Dans ce type de situation, des conflits peuvent toujours survenir…

Servitudes d'usage privées

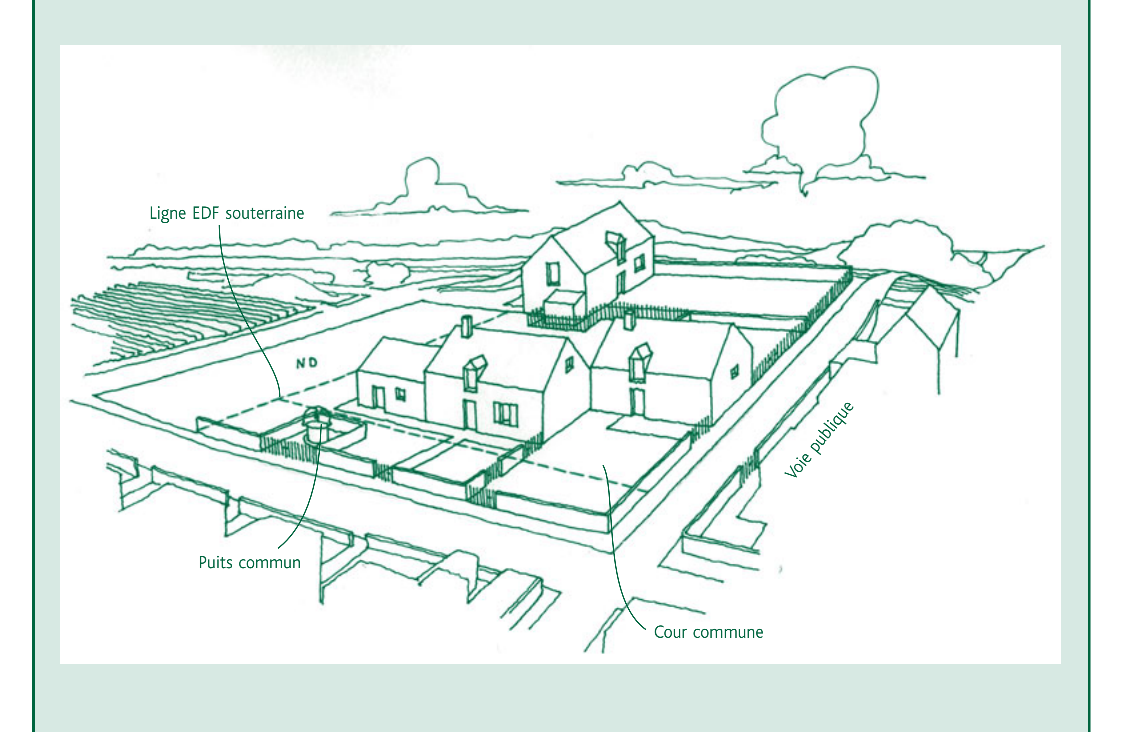
Pour examiner les potentialités d'une propriété, il est indispensable de connaître les règlements de base de la législation attachée à son usage*.

■ Il existe un **droit de passage** (personne privée, agriculteur, entreprise) lorsque le terrain mitoyen se trouve enclavé ou, à l'inverse, quand la maison n'est pas directement reliée à la voie publique.

■ Il peut s'agir également d'un droit de puisage, d'un accès à une cour commune, de la location d'un champ ou d'une partie des dépendances (avec un bail en bonne et due forme ou sous le régime d'une prescription trentenaire), ou encore d'une servitude liée au passage d'une canalisation d'alimentation souterraine (eau, EDF, gaz), voire de l'exploitation partielle du sous-sol par un tiers.

■ « Le tour d'échelle » qui permet au voisin d'entretenir ou de réparer sa maison constitue également une servitude, mais de nature temporaire.

** En vertu de l'article 544 du Code civil, chacun exerce son droit de propriété « de la manière la plus absolue » sous réserve toutefois d'un certain nombre de règlements et de servitudes.*





Le contexte local

La maison ne se réduit pas à un objet habitable : elle appartient à un environnement naturel et humain, participe d'un contexte local avec ses atouts et ses inconvénients.

Ce « paysage » naturel ou bâti influence de bien des façons la vie qu'on y mène. À l'inverse, la maison appartient à un contexte sur lequel elle exerce des effets, négatifs ou positifs, selon la manière dont on l'habite.

Tenir compte des personnes qui vous entourent et de l'influence qu'elles peuvent avoir sur la qualité de votre vie va de pair avec une réflexion menée sur le respect que l'on doit à de futurs voisins.

De même, il faudra toujours évaluer précisément l'environnement social et administratif dans lequel se trouve la maison et se faire une idée de l'éloignement des commerces, des établissements scolaires, des services médicaux. Car une maison « idéale » perd beaucoup de son attrait quand on s'aperçoit que la satisfaction des besoins de la vie quotidienne exige des déplacements incessants (pour conduire les enfants à l'école, aller acheter son pain, poster une lettre, tirer un chèque, consulter le médecin…).

Une bonne appréciation de cet environnement est donc vitale pour arrêter votre choix sur la maison que vous convoitez.

Les données climatiques

Pourquoi s'informer du climat ?

La maison qui vous fait rêver est inscrite dans un territoire aux caractéristiques particulières : type de climat (méditerranéen, de montagne, océanique, continental…), nature des reliefs, nature des sols et de la végétation concourent à donner des paysages qui ont leur logique et auxquels la maison se rattache.

Bien connaître les paramètres du climat de la région où l'on recherche une maison permet non seulement de mieux juger des avantages que la demeure et son environnement direct offrent pour abriter du froid, de la pluie ou de la chaleur, mais aussi d'envisager des aménagements et des extensions éventuelles adaptées aux contraintes liés à ce climat : doit-on par exemple prolonger la salle de séjour par une terrasse ouverte, ou par un espace clos vitré ?

C'est d'autant plus vrai quand vos projets sont ceux d'une vie permanente et non saisonnière.

La connaissance des données climatiques vous expliquera également le pourquoi de certaines dispositions et aménagements des maisons de la région : débordement de toiture important, bardage de protection des façades, pente marquée de la cour, pignons aveugles, présence de haies d'arbres bordant le jardin… découlent tous d'une adaptation aux contraintes pour offrir au bâtiment et à ses habitants la meilleure protection possible.

Comment s'informer du climat ?

Commencez par interroger les habitants, qui se prêteront volontiers au jeu et vous livreront données et anecdotes utiles. Vous pouvez aussi vous référer aux statistiques de la station météorologique la plus proche. Et, bien sûr, rechercher dans les ouvrages publiés sur la région les chapitres consacrés à son contexte naturel.

La maison, fruit d'une certaine logique

Replacée dans son contexte naturel, la maison apparaît comme le produit d'une série d'adaptations à son environnement.

La nature des sols

La nature des matériaux de construction (terre, pierre), généralement extraits du sol où est implantée la maison, détermine la plus ou moins grande solidité du bâtiment, et explique le choix de techniques de construction particulières.

Ainsi, une maison en terre crue présente une résistance à l'humidité bien inférieure à celle d'édifices en granit ou en schiste, par exemple. Et la protection qui lui est nécessaire (haut soubassement et débordement de toiture important) est devenue une constante de l'architecture locale.

De même, la plus ou moins grande stabilité du sol porteur explique la présence de certains aménagements techniques, destinés à assurer l'équilibre des bâtiments. C'est le cas, par exemple, des contreforts de brique que l'on peut voir sur les maisons flamandes édifiées sur des sols instables (constitués d'argiles à bief, par exemple).

Dans la France rurale d'autrefois, la faiblesse des moyens économiques des petits exploitants, confrontée au coût élevé des transports (qui étaient rendus difficiles par l'état des chemins), a obligé les constructeurs à recourir avant tout aux matériaux trouvés sur place, leur ingéniosité consistant à gérer au mieux ce que la nature offrait.



Maison en pisé du Lyonnais. La toiture présente un fort débord pour protéger les murs des intempéries.

La maison ancienne est donc très généralement le reflet de la géologie locale. Avoir une information sur la nature des terrains vous sera certainement utile pour comprendre votre futur logis et les problèmes qui peuvent l'affecter. Interroger les voisins, consulter la carte géologique au 1/50 000 et se renseigner au Service des Mines, se référer aux ouvrages régionaux, vous permettra d'acquérir le minimum de culture sur le sujet.

La végétation

La nature des sols et les données climatiques sont à l'origine d'un type de végétation dont les caractéristiques se retrouvent dans les paysages environnants et marquent, peut-être, les abords immédiats de la maison que vous convoitez.

Platanes ou conifères, tilleuls ou oliviers participent ainsi au cadre de votre futur habitat. Cette végétation nécessite un entretien et des précautions particulières concernant le développement racinaire, le foisonnement des branches à proximité de la construction, etc., qu'il faut connaître.



Une maison en pan de bois et torchis dans la Bresse bourguignonne (ci-dessus) et une maison bretonne en granit (ci-contre) auront une résistance différente face aux intempéries.



De même qu'il est incongru de doter une maison d'un toit d'ardoise dans une région de tuile ronde, l'adéquation de la végétation des abords de la maison avec les traditions locales est une donnée importante. On évitera par exemple de clôturer une propriété avec des haies de thuyas dans une région où l'on utilise habituellement le noisetier à cet effet ; il faut bien voir que cela ne peut que dévaloriser la maison.

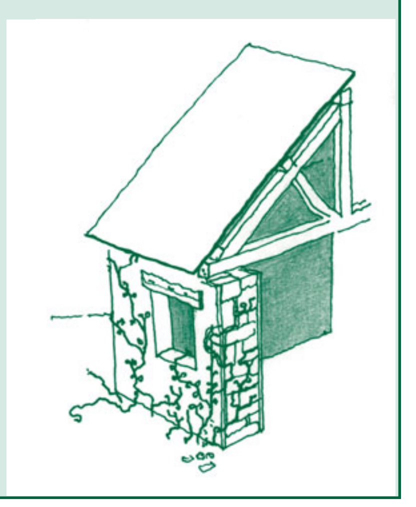
Un regard jeté à l'habitat de la région permet tout de suite de comprendre si la maison qui vous intéresse respecte les règles de la culture locale.



Le caractère régional d'une maison provient aussi des essences d'arbres qui prospèrent à ses abords : platane de Provence, tilleul de Touraine, châtaignier en Auvergne...

Végétation et santé des maçonneries

Il faut se méfier des apparences : la partie invisible d'un arbre, ses racines, est au moins aussi importante que ce que vous voyez de ses branches et de ses feuilles. Ainsi le réseau racinaire peut courir très loin du tronc de l'arbre et mettre en danger, lors de son développement, les murs de clôture ou de bâtiment dans la maçonnerie desquels il s'insinue.



Le voisinage

Isolée au milieu des collines ou intégrée au sein d'un village, votre future maison bénéficie (ou pâtit !) toujours d'un voisinage immédiat ou au contraire lointain.

Maison de bourg ou mitoyenne

Si l'on peut toujours choisir sa maison, on ne choisit pas forcément ceux qui vivent alentour. Certes, vos voisins peuvent présenter toutes les qualités de discrétion, de courtoisie que vous possédez vous-même. Mais ils peuvent aussi avoir des comportements agressifs, ou peu respectueux de votre bien-être.


On doit intégrer, lors de l'achat d'une maison en cœur de village, tous les problèmes que peut poser un voisinage plus ou moins discret.

Cerner rapidement la personnalité de votre voisinage avant de conclure une affaire vous permettra de vivre le plus harmonieusement possible dans votre future maison.

Pensez cependant que tout nouvel arrivant peut être considéré par ses voisins comme un intrus tant que les présentations n'ont pas été faites et que les règles du «savoir-vivre en commun» n'ont pas été explicitées. Et l'attitude méfiante qu'on peut vous réserver lors de la visite sera en fait un écho de vos propres interrogations.

Maison isolée

Si l'isolement de la maison (loin du bourg, sans voisin immédiat) peut vous garantir une parfaite tranquillité, sans les nuisances d'une promiscuité avec d'autres habitants, il peut poser, à l'inverse, le problème de votre sécurité (par rapport à des personnes mal intentionnées), ou tout simplement vous amener à souffrir du manque de compagnie. Tout le monde n'a pas vocation à vivre en ermite à longueur d'année !

Là encore, il faut prendre en considération le fait que les intempéries hivernales peuvent rendre douloureux un isolement ressenti comme paradisiaque pendant les beaux jours. Pouvoir faire appel à un voisin en cas de problème est parfois plus intéressant que jouir d'une superbe solitude.



L'isolement est un avantage pour préserver son intimité mais peut, à l'inverse, poser des problèmes en cas de difficulté.

Nuisances visuelles

Vivre dans une belle maison est, certes, intéressant, mais encore faut-il que la vue que l'on embrasse de ses fenêtres soit aussi agréable. Voir, à chaque coup d'œil à l'extérieur, un paysage de désolation, ne peut qu'affecter votre équilibre psychologique.

La nuisance sera également importante si vous devez, à chaque fois que vous regagnez ou quittez votre domicile, traverser une zone sinistrée ou dotée d'infrastructures barrant le paysage (réseau téléphonique, lignes à haute tension, châteaux d'eau, centrales électriques ou nucléaires, etc.).

Il est donc important d'ajouter ce paramètre à tous ceux qui, lors de votre visite, doivent influencer votre décision.

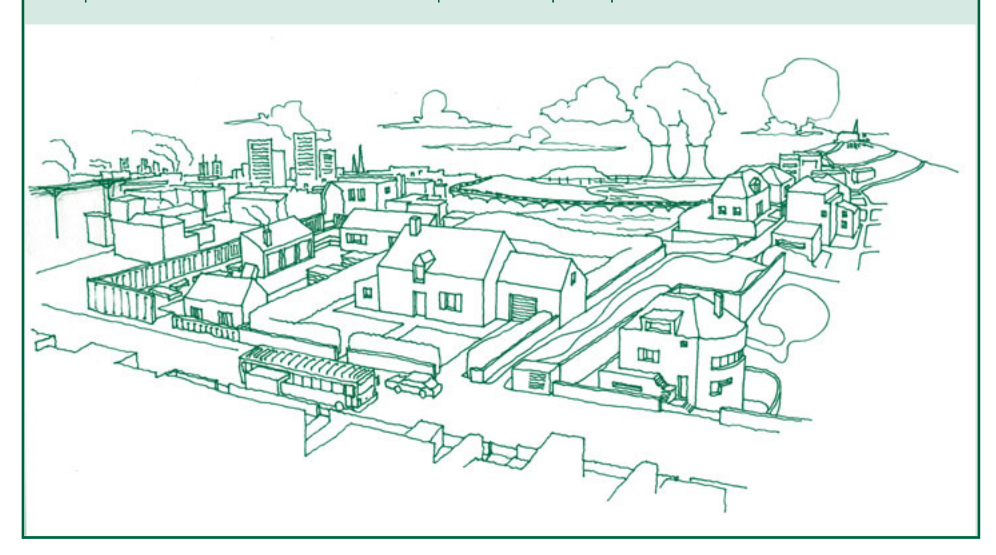
Nuisances sonores et olfactives

On ne doit pas négliger la qualité de l'environnement en termes de qualité de l'air et en termes de bruit. Car il ne sert à rien de disposer d'un beau et grand jardin, d'une vaste cour bien aménagée, si, à chaque fois que vous sortez de chez vous, vous êtes agressé par des odeurs (provenant d'une station d'épuration ou d'une porcherie industrielle, par exemple) ou par des bruits soutenus (chenil, salle des fêtes, usines, autoroute, passage de trains, atterrissage d'avions...) qui vous feront vite oublier la qualité architecturale ou le bon fonctionnement de la maison. Il faut donc être très attentif à cet environnement.

Attention, si une visite en fin de semaine est plus pratique pour ceux qui travaillent, elle peut masquer aussi des nuisances provenant d'activités interrompues pendant le week-end.

« Fenêtre ouverte, fenêtre fermée »...

Il est toujours bon de mesurer le bruit extérieur (bruits du voisinage proche, bruits lointains) en ouvrant les fenêtres de chacune des pièces visitées. On peut ainsi s'apercevoir de l'importance de nuisances sonores en partie masquées par une fenêtre fermée.



Déplacements et équipements

Évaluer la qualité de l'environnement de votre future maison, c'est aussi vous placer dans la perspective d'une nouvelle vie quotidienne : ce que vous faites aujourd'hui devra pouvoir se faire de manière identique, voire mieux, dans ce nouveau cadre de vie. Car une maison, ce n'est pas seulement un bâtiment bien construit entouré d'un beau jardin, c'est aussi un lieu intermédiaire, plus ou moins compatible avec vos contraintes familiales et vos activités professionnelles extérieures.

Sorti de chez vous, vous serez toujours confronté à la plus ou moins grande facilité de mener votre vie de citoyen : travailler, recevoir vos amis, faire des courses, faire appel aux services médicaux ou administratifs.

Choisir une maison… pour longtemps

Il faut toujours essayer de vous projeter quelques années en avant pour évaluer si la maison et son environnement répondront toujours alors à vos préoccupations.

Les trajets quotidiens

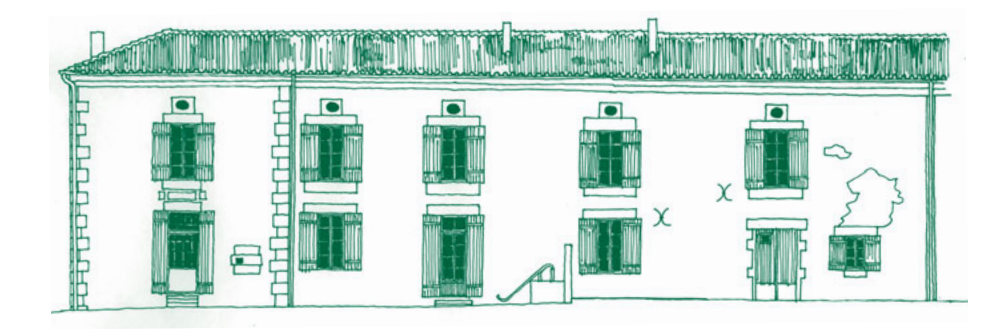
Vous devrez mesurer à sa juste valeur ce que peuvent coûter **en temps, en fatigue, en carburant**, des déplacements en voiture quotidiens nécessités par la scolarité ou les loisirs de vos enfants, le ravitaillement, le recours aux services bancaires ou postaux.

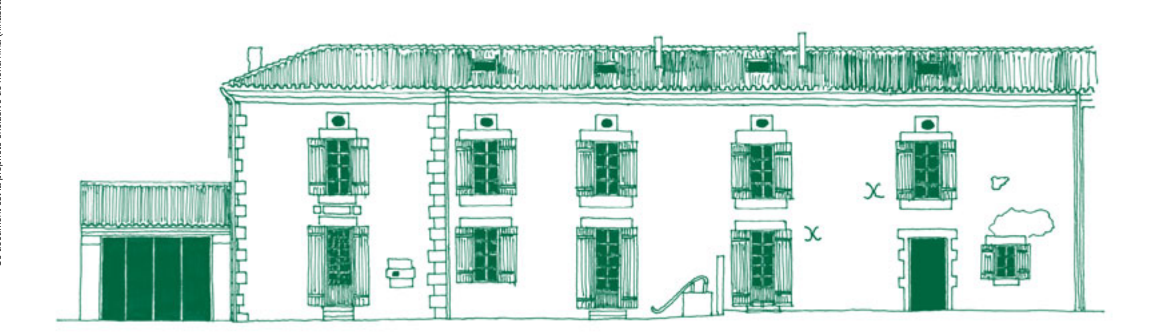
Cette évaluation est très souvent mal faite par les futurs propriétaires qui masquent, plus ou moins consciemment, les inconvénients d'un éloignement de la maison par rapport aux services et équipements, sous les agréments plus immédiats qu'elle présente à leurs yeux.

Déplacements et autonomie

On doit avoir à l'esprit qu'un enfant, que l'on conduit aujourd'hui en voiture à l'école ou à son club de judo, grandira et acquerra une autonomie. Ses déplacements à vélo, par exemple, ne devront pas être empêchés par l'obligation d'emprunter une voie à grande circulation.

Nous vous conseillons de toujours faire un tour dans la commune pour connaître ses équipements, la nature des commerces présents, le cadre de vie sociale qu'elle offre. Vous mesurerez aussi la difficulté ou la dangerosité des parcours à effectuer pour tous les actes de la vie quotidienne.





Le bilan d'intérêt

Les informations obtenues lors de votre visite de la maison, l'analyse de son environnement et de la qualité des équipements de la commune, vous permettent maintenant de faire un premier bilan.

Celui-ci doit intégrer, outre tout ce qui concerne la viabilité de la maison en termes de surface, d'organisation et d'aménagement des abords, sa capacité à accueillir vos projets plus lointains, lorsque votre famille évoluera, grandira, vieillira. Le bilan doit aussi aborder l'état sanitaire général du bâtiment et l'évaluation des travaux qui seront nécessaires pour le remettre en état (équilibre structurel, normes de sécurité, normes de confort…).

Car tomber amoureux d'une maison sans se projeter dans le futur immédiat où il faudra intervenir pour la rendre viable, c'est courir le risque d'acheter un bien qu'on ne pourra jamais pleinement utiliser, faute de moyens.

Ce bilan, ce sont vos seules observations qui vous permettront de le faire. De lui découlera votre décision de poursuivre vos investigations, non plus sur le terrain lui-même, mais dans les arcanes des documents administratifs…

Définir son programme

Le bilan d'intérêt fait apparaître les avantages, évidents, immédiats, que présente la maison par rapport à l'usage que l'on veut en faire. Y interviennent donc autant des critères concrets qu'immatériels.

Parmi ceux-ci :

critères concrets

- solidité de l'édifice
- qualité des volumes
- situation de la maison
- intérêt des décors intérieurs...

critères immatériels

- sentiment de bien-être
- ambiances particulières
- charge sentimentale de l'histoire du lieu...

Ces dernières considérations sont cependant dangereuses, car elles ne sont pas fondées sur des constats objectifs mais sur un état d'esprit, variable selon les circonstances ! Il faut donc, avant tout, se poser le problème de **l'habitabilité immédiate de la maison** : sa capacité à être utilisée avec le moins de travaux et le plus rapidement possible, en cohérence plus avec vos besoins vitaux qu'avec vos rêves.

Vos intentions d'utilisation de la maison (votre «programme») doivent être précisées le plus finement possible, y compris en essayant de définir la surface souhaitée pour chaque espace prévu : un coin bureau indépendant et tranquille, une grande cuisine, une chambre d'ami donnant sur le jardin...

Ce programme doit aussi prendre en compte les besoins de chacun de ceux qui seront amenés à vivre dans la maison.

À ce point de votre réflexion, il faut vous montrer imaginatif et ne pas vous limiter à des besoins immédiats : on doit envisager ceux à plus long terme, quand votre famille aura évolué.

C'est en fonction de tous ces éléments que vous établirez votre jugement sur la faisabilité de vos projets de vie dans le cadre offert par la maison en l'état, et après des interventions plus ou moins lourdes telles que la suppression de cloisons, l'aménagement des combles ou la création d'une extension...

Confronter son programme à son mode de vie

Si le rêve a son importance dans un projet d'achat, il ne doit pas faire oublier les contingences de la vie ordinaire, le budget disponible, la difficulté de trouver la solution idéale pour régler tous les problèmes. En révisant à la baisse vos ambitions premières, en termes de surface et d'aménagements spécifiques, vous pourrez toujours faire un choix raisonné.

■ Du point de vue du mode d'occupation de la maison

Selon les individus et leur mode de vie, la maison est un espace qui sera utilisé 24 h/24 (on y dort, on y mange, on s'y distrait, on y travaille), ou simplement un lieu fréquenté de manière plus ponctuelle (on en part au petit matin pour n'y revenir qu'en soirée). Les « performances » que l'on attend de la maison, notamment en matière d'éclairage et de vues sur l'extérieur, diffèrent radicalement d'un cas de figure à l'autre.





Depuis l'étage, vue sur un domaine viticole.

Rechercher une maison agrémentée de grandes fenêtres, avec un éclairage maximal pour chacune de ses pièces, quand on y séjourne principalement le soir, est peu sensé. Par contre, vouloir à tout prix la meilleure exposition possible et une belle vue sur la vallée pour la pièce principale et la cuisine qu'on occupera à longueur de journée, été comme hiver, se justifie pleinement.

■ Du point de vue de la fonction de la maison

On ne vit pas de la même manière dans une maison à usage permanent ou ponctuel.

Dans une résidence principale, on recherche par exemple la proximité du lieu de travail et des équipements collectifs, publics et privés, les normes de confort, la fonctionnalité et la rationalité des lieux, l'économie des modes de chauffage.

Dans une résidence secondaire, on s'attache davantage au calme du lieu, au caractère et au charme de la maison ou de son environnement, on accepte un mode de vie plus rudimentaire et l'éloignement des commodités de la vie citadine.

■ Du point de vue des pratiques de l'habitant

Le caractère de chacun des membres de la famille (besoin d'isolement ou de contact) et ses activités et loisirs particuliers dictent des comportements qui doivent pouvoir s'exprimer dans chacun des espaces de la maison (chambre sous comble, atelier de peinture dans le jardin...).

Bien vivre sa maison, c'est en utiliser le moindre recoin au mieux des intérêts de chacun de ses habitants.





Au fond du jardin, le pavillon ménagé dans la haie donne sur une ruelle tranquille, à l'architecture pittoresque.

Confronter son programme à l'existant

Une bonne partie du jugement final que l'on a sur l'intérêt que présente la maison dépend de l'affectation que l'on donne subjectivement aux pièces lors de la visite.

Cette manière de faire, « à l'instinct », peut toutefois être contre-productive ; **seule une réflexion « à froid », sur le plan dressé lors de la visite, permet vraiment d'arriver à un jugement sain**, où la distribution des activités procède de la logique et non d'emportements.

■ Du point de vue des surfaces

En dehors de toute considération personnelle, les activités à l'intérieur de la maison nécessitent des volumes (hauteur sous plafond, surface au sol) extrêmement variables : une chambre à coucher, que l'on n'utilise que pour dormir, peut être de dimension modeste, basse de plafond, tandis qu'une cuisine destinée à une famille nombreuse devra intégrer des espaces de rangement, de circulation, accueillir des appareils ménagers, des éléments de cuisson, des plans de travail pour la préparation des repas, etc.

■ Du point de vue de l'organisation spatiale

Il faut toujours faire entrer en ligne de compte non seulement le volume des pièces, mais aussi leur positionnement dans l'édifice, leurs communications avec les autres espaces, la proximité des réseaux d'eau ou d'alimentation en gaz.

Dans la réalité, il est rare de trouver une maison correspondant parfaitement à ses désirs et à ses besoins, car la ou les familles qui ont précédemment occupé les lieux, de tailles, d'âges ou d'origines sociales et culturelles différentes de la vôtre, ont imprimé leurs modes de vie dans les réfections apportées au fil du temps.

Le diagnostic doit donc non seulement s'envisager sur la base de l'état actuel de la maison, mais également sur le plan de ses potentialités de transformation et d'amélioration.

Réfléchir aux aménagements futurs



■ État initial

La maison présente un caractère authentique et offre de nombreuses possibilités d'aménagement qui n'ont pas encore été exploitées. Les précédents occupants n'ont, pour leur habitation, utilisé que la partie centrale du corps de bâtiments et les combles n'ont pas été aménagés.

Le fait que la parcelle soit située à quelques dizaines de mètres de l'église classée Monument historique pose cependant des problèmes en termes d'aménagement : il est à prévoir qu'aucun percement sur la façade nord ne sera autorisé par l'architecte des Bâtiments de France et que les interventions sur la façade sud devront être discrètes dans la mesure où la maison et l'église sont co-visibles depuis la voie publique.

Façade sud

RDC

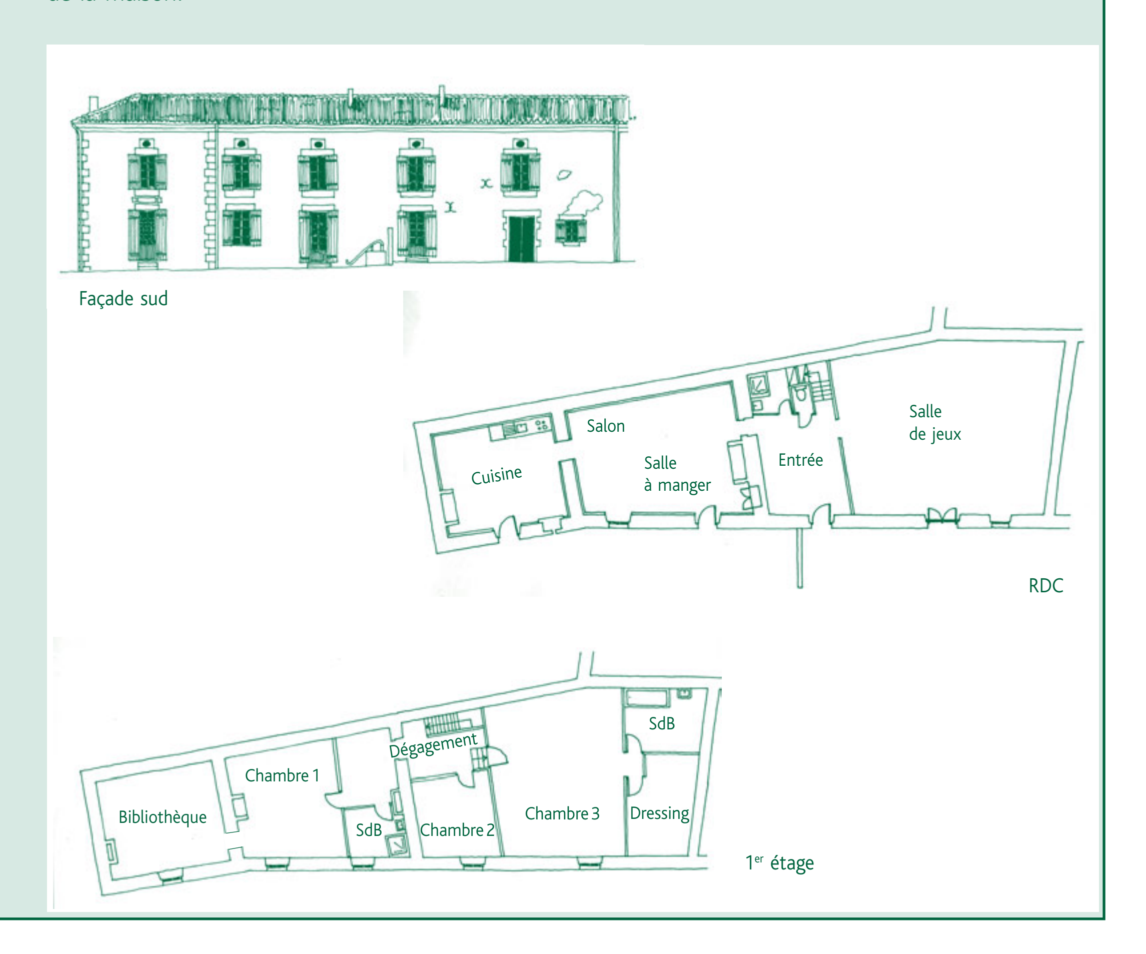
1er étage

Combles

■ Aménagement 1

Cette première proposition d'aménagement se veut minimaliste. En utilisant pleinement les deux niveaux disponibles, rez-de-chaussée et étage, et en réhabilitant l'étroite maison d'habitation (qui dispose encore de ses cheminées, d'un « potager » et d'une pierre d'évier de belle facture), les acquéreurs pourront disposer d'une maison suffisamment vaste : 3 chambres, 2 salles de bains, un coin lecture et une salle de jeux pour les enfants (pourvue d'une large baie vitrée en remplacement de l'ancienne porte charretière).

Enfin, la fenêtre pourrait être transformée en porte fermière en reprenant le principe de l'ancienne porte d'accès donnant directement sur la pièce principale. Cette nouvelle entrée permet d'accéder à l'étage, par l'escalier qui lui fait face, et ménage un espace de transition entre l'intérieur et l'extérieur de la maison.



Accroître la surface habitable

La maison, dans l'état où vous la trouvez au moment de la visite, peut vous sembler trop petite, mal adaptée au rôle que vous voudriez lui voir jouer. Ne vous arrêtez donc pas aux aménagements existants, mais sachez évaluer le vrai potentiel qu'elle recèle.

Des espaces à exploiter

■ Les combles et autres espaces résiduels

Les combles, quel que soit leur état, peuvent se prêter à bien des usages[4]. De même, les espaces subalternes, dessous d'escalier, débarras, galerie de façade, cellier, peuvent vous aider à « caser » tous vos besoins.

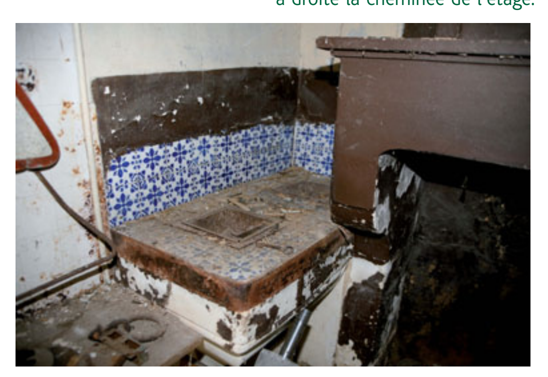
■ Les bâtiments annexes

La maison que vous souhaitez acquérir dispose peut-être d'annexes, en plus ou moins bon état, qui pourront satisfaire certains de vos besoins actuels ou futurs. Plutôt que faire entrer au prix d'aménagements coûteux tous les éléments de votre programme (pièces à vivre, chambres à coucher, salle de jeux, cuisine...) dans le seul volume de l'habitation, vous aurez alors intérêt à utiliser les anciens bâtiments agricoles pouvant se prêter à une reconversion.

4. *Voir, dans la série « Chantiers pratiques », l'ouvrage* Aménager les combles de sa maison ancienne.



L'ancienne habitation, inoccupée depuis une cinquantaine d'années, garde encore ses aménagements d'origine, qui pourront être mis en valeur lors d'une restauration : ci-dessous, le potager à braises, en haut la pierre d'évier, à droite la cheminée de l'étage.





En effet, il vaut mieux utiliser des murs et des volumes déjà existants que déstructurer une maison en abattant des cloisons, exhaussant le toit, perçant des ouvertures, ou montant de nouveaux murs.

Il faut donc faire preuve d'imagination et essayer de trouver une fonction nouvelle aux bâtiments qui accompagnent la maison principale avant de conclure que celle-ci est décidément trop petite pour accueillir votre famille et ses besoins particuliers.

L'avantage des constructions anciennes de nos campagnes est qu'elles présentent souvent, autour des habitations, des bâtiments annexes de qualité, granges, bergeries, fenils, pigeonniers ou simples hangars. Avec l'aide d'un homme de l'art, on peut les reconvertir en autant de chambre d'ami, atelier, salle de réception, cuisine d'été ou garage... Vous pourrez ainsi sauvegarder le caractère authentique de la propriété tout en satisfaisant vos besoins en espaces « spécialisés ».





Le niveau des combles de l'habitation actuelle est une réserve potentielle pour doubler la surface habitable.





Sur le terrain, des espaces annexes tels que l'espace disponible d'une ancienne grange dont il ne reste que les piliers peuvent servir de base à un projet d'extension.



Des espaces à créer

Après avoir envisagé l'utilisation de tous les recoins de la maison, vous concluez avec angoisse qu'elle est décidément trop petite. Pas de panique ! Une maison, quelle qu'elle soit, se prête dans la plupart des cas à un agrandissement.

Si vous souhaitez le faire dans le respect de l'existant, voire le mettre en valeur, le recours à un architecte devient alors indispensable.

■ Les interventions envisageables

Trois possibilités s'offrent à vous, posant chacune des problèmes techniques et financiers particuliers :

- **la surélévation** ;
- **la création d'espaces en sous-sol** ;
- **l'extension,** par prolongement du volume existant ou par création d'un bâtiment en retour ou parallèle à la maison.

Sans chercher à transformer une modeste demeure paysanne en manoir, des solutions existent et vous pourrez envisager un phasage des travaux sur le long terme.

■ Le recours à l'architecte… un choix ou une obligation ?

Vous pouvez (et c'est généralement un choix judicieux) faire appel à un architecte pour vous aider à aménager votre maison. Le recours à cet homme de l'art n'est cependant obligatoire que dans le cas où vos interventions modifient la surface de plancher hors œuvre nette de votre maison en la portant à plus de 170 m^2 (tous niveaux confondus, aménagements existants et extensions compris). Enfin, le recours à l'architecte peut s'avérer nécessaire dans le cas d'une maison classée MH (Monument historique) ou située dans une zone classée.

Le coût de la prestation d'un architecte dépend de la nature et de la profondeur de son intervention (permis de construire, esquisse, projet abouti, suivi de chantier…[5]). Ses honoraires sont calculés sur un pourcentage du coût global des travaux et varient de 8 à 12 %. L'architecte engage sa responsabilité dans les travaux effectués sous sa gouverne (responsabilité décennale).

5. Pour plus de renseignements, consultez le conseil de l'Ordre des architectes de votre département.

Réfléchir aux aménagements futurs 

L'habitabilité d'une maison peut être nettement améliorée par l'occupation d'un grenier, et cela à peu de frais puisque l'aménagement de cet espace ne nécessite le plus souvent que des travaux d'isolation et de cloisonnement légers, ou le percement de simples vasistas avec utilisation, par exemple, d'une lucarne à engranger existante.

■ Aménagement 2

Dans cette option, l'importante grange est réhabilitée en salon au rez-de-chaussée, au-dessus duquel est aménagée une loggia servant de bibliothèque, largement ouverte sur la pièce sous-jacente. Le niveau des combles reçoit, dans sa partie centrale, deux chambres et une salle de bains après réalisation de cloisonnements légers et en tirant parti des divisions de l'espace créées par les murs de refend. Des vasistas, positionnés selon l'ordonnancement des baies inférieures, apportent un complément d'éclairage dans ces pièces qui ne seront que très peu utilisées pendant la journée.

Façade sud

Petit salon
Cuisine
Salle à manger
Entrée
Salon

RDC

Bureau
Chambre 1
Dégagement
Loggia
Vide sur salon
Chambre 2
Bibliothèque

1er étage

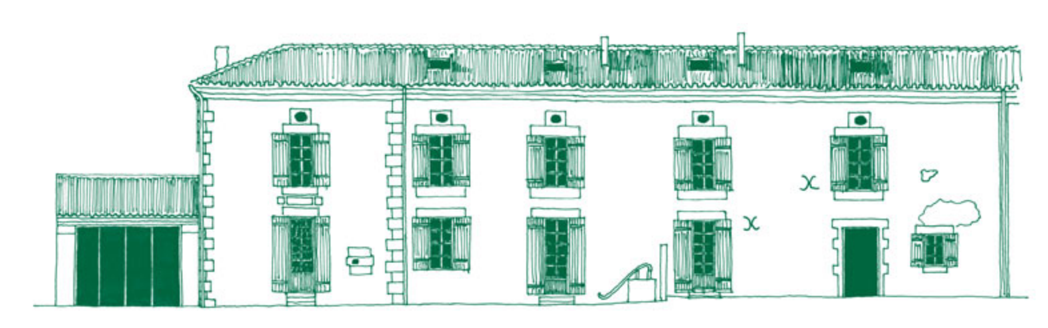
Chambre 3
Dégagement
Chambre 4
SdB

Combles

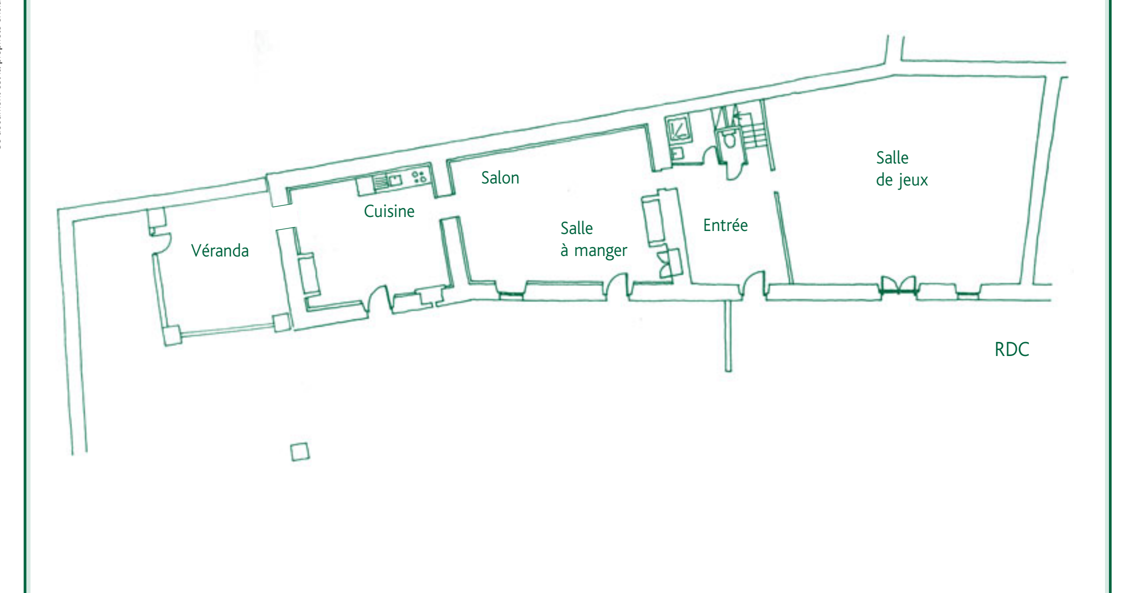
Réfléchir aux aménagements futurs 

■ Aménagement 3

La dernière proposition permet d'envisager une occupation optimale de la propriété en réalisant, contre le pignon ouest, une petite extension. Dans cet espace disponible à la construction et protégé des regards et du vent par de hauts murs, plusieurs piliers appareillés témoignent de la présence autrefois d'une construction importante (grange ou étable). Dans la continuité de la cuisine, un jardin d'hiver pourrait constituer un lieu agréable à l'intersaison.



Façade sud



Estimer l'importance des travaux

Les achats de maison ancienne qui n'entraînent pas l'obligation de prévoir des travaux (plus ou moins lourds) sont rares. Ce sont souvent ces travaux qui vous permettent de réaliser votre projet de vie dans la maison et qui font que votre achat est rentable ou au contraire peu conforme à vos moyens. Évaluer le coût des travaux à venir est donc primordial. Encore faut-il que vous ayez bien entrevu, lors de votre visite, quelle est leur urgence, leur utilité, leur ampleur.

Les types de travaux à envisager

■ La restauration

Il s'agit de la remise en état du bâtiment, qui vous a semblé souffrir de certains désordres : dislocation de pièces de charpente, détérioration de la couverture, dégradation d'enduits de façade, ventre ou versement de murs, effondrement de sol…

Se faire accompagner d'un expert (architecte ou artisan) lors de la visite permet de bien cerner les problèmes et d'évaluer, sur-le-champ, le coût probable des restaurations nécessaires à plus ou moins long terme.

■ La rénovation

Ce type de travaux est relatif à la mise aux normes de l'habitat, en termes de sécurité (réseau électrique, par exemple) ou de confort (isolation du toit, étanchéité des ouvertures, chauffage, installation d'une salle de bains…).

Bien connaître les nouvelles réglementations en matière d'habitat et bien cerner les exigences de chacun des membres de votre famille en matière de confort thermique, d'éclairage ou d'hygiène par exemple, autant de préalables a priori indispensables pour envisager ces travaux.

■ La réhabilitation

Cette troisième catégorie de travaux est directement liée à l'aménagement de la maison en fonction des besoins de votre famille[6] (espaces et volumes spécifiques, communication entre les pièces, circulation dans la maison, volonté de l'ouvrir vers l'extérieur…). On essayera de tirer le meilleur parti de la maison telle qu'elle existe.

6. C'est-à-dire née de la projection de vos besoins sur la maison existante, de votre « programme » de vie.

Bien réhabiliter suppose de concevoir un programme adapté plutôt que de vouloir à tout prix réaliser dans une maison – qui a déjà sa logique – un programme qui, d'évidence, ne pourra pas y tenir.

Les autorisations de travaux à présenter

Depuis le décret du 5 janvier 2007 est entrée en vigueur une importante réforme des autorisations de travaux, qui a simplifié et clarifié les actes de construire entre particuliers et administration tout en raccourcissant les délais d'obtention.

La déclaration préalable (DP)

La déclaration préalable (qui a remplacé la déclaration de travaux) s'applique aux interventions suivantes :

- construction de surface hors œuvre brute comprise entre 2 m^2 et 20 m^2 ;
- travaux de ravalement ;
- travaux modifiant l'aspect extérieur d'une construction ;
- intervention sur les clôtures ;
- création de piscines non couvertes dont la surface hors œuvre brute est comprise entre 10 m^2 et 100 m^2 ;
- changement d'affectation d'un lieu (par exemple, transformation d'un appentis agricole en surface d'habitation).

Les délais d'obtention sont de 1 mois (2 mois si l'instruction nécessite la consultation de services extérieurs).

Le permis de construire (PC)

L'obtention d'un permis de construire est obligatoire pour tout type de travaux n'entrant pas dans le champ d'application de la déclaration préalable :

- construction de surface hors œuvre brute supérieure à 20 m^2 ;
- travaux modifiant le volume d'une construction et nécessitant un nouveau percement ou l'agrandissement d'une baie existante ;
- changement d'affectation d'un lieu avec travaux modifiant la façade ou les structures porteuses d'un bâtiment.

Les délais d'obtention sont de 2 mois (3 mois si l'instruction nécessite la consultation de services extérieurs).

Le permis de démolir (PD)

La demande de permis de démolir concerne des travaux de démolition correspondant à la disparition totale ou partielle d'un bâtiment avec atteinte au gros œuvre, ainsi que les travaux ayant pour objet de rendre les locaux inhabitables (démolition d'escalier, de façade, etc.).

Les délais d'obtention sont de 2 mois (3 mois si l'instruction nécessite la consultation de services extérieurs).

Le phasage des travaux

Dans cette trilogie de travaux, certains sont absolument indispensables pour assurer la santé de l'édifice, d'autres répondent à des obligations réglementaires ou dépendent de votre manière de concevoir le confort dans une maison. Les derniers, enfin, entrant dans le champ de la réhabilitation, sont dictés par l'évaluation que vous faites de vos futurs besoins (peut-être sont-ils mal perçus, sur ou sous-évalués...).

C'est donc d'une hiérarchie des urgences qu'il faut partir pour faire une évaluation rapide des coûts « annexes » de votre projet d'achat. Sauf cas particulier, vous êtes contraint par un budget non extensible et il convient de raisonner en sériant les problèmes :

- les travaux d'urgence ;
- les travaux indispensables à court terme ;
- les travaux qui peuvent attendre ;
- les travaux qui nécessitent une réflexion plus longue pour être bien cernés.

L'évaluation des coûts

Le coût d'une intervention en construction est fonction de plusieurs données qu'il faut bien maîtriser : les matériaux qui seront mis en œuvre, le degré de perfection ou de raffinement que l'on attend, et, découlant des précédents, la qualification des entreprises qui seront chargées des travaux.

Si vous souhaitez, par exemple, sauvegarder à tout prix le caractère régional de l'architecture de la maison, vous devrez recourir à des matériaux, à des mises en œuvre, à des artisans spécialisés, qui auront un coût autre que si vous allez au plus vite en faisant appel aux matériaux industriels, mis en œuvre par une entreprise générale du bâtiment.

La taxe locale d'équipement (TLE)

Instituée en 1967, la taxe locale d'équipement a pour fait générateur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments de toute nature. Elle concerne également l'aménagement de combles à usage de grenier en surface habitable. Cette taxe, perçue de plein droit dans les communes de plus de 10 000 habitants, s'exerce aussi dans toutes les communes qui ont voté cette taxe.

Son taux, très variable selon les communes, est calculé sur la base d'une valeur au mètre carré de la surface de plancher développé hors œuvre (SHON). Elle peut atteindre plusieurs centaines d'euros par mètre carré, ce qui est loin d'être négligeable.

Les bons réflexes en matière de travaux

Une maison mal restaurée dans le passé ou qui ne correspond pas aux goûts de son nouvel acquéreur coûte parfois plus cher en matière de réhabilitation qu'une maison non restaurée, puisque l'on devra entreprendre **des travaux préalables de démolition**. On peut toutefois améliorer les choses à moindres frais.

■ Sur le plan esthétique

On peut améliorer de manière sensible l'aspect extérieur d'une maison en se contentant de changer, par exemple, une ouverture mal proportionnée, un enduit d'aspect médiocre, la couleur des menuiseries ou encore en végétalisant la façade à l'aide de plantes grimpantes.

Des spécialistes suffisamment expérimentés dans le domaine de la restauration du bâti ancien peuvent procéder à une juste relecture de l'état initial de la maison pour lui redonner son charme d'autrefois.

■ Sur le plan technique

Un renfort des structures porteuses à l'aide de pièces en bois ou en métal, des reprises de fondation partielles ou des injections de coulis dans des murs dégradés, peuvent stabiliser des désordres sans qu'il soit nécessaire d'effectuer des travaux de démolition et de reconstruction onéreux.

De même, le doublage des murs, la confection de nouveaux cloisonnements légers, le déplacement d'une porte ou d'une fenêtre peuvent rationaliser de manière économique un espace mal conçu ou non utilisable.

L'imagination indispensable en matière de rénovation doit donc être parfaitement maîtrisée et les problèmes examinés dans leur ensemble, afin que le budget prévisionnel soit utilisé dans les meilleures conditions. En cas de doute, l'apport d'aides extérieures, notamment des expertises (architecte, maître d'œuvre, entreprises..), permettra d'éviter des erreurs de planification.

Maison à restaurer : un gain financier ?

Il peut être plus facile de réaliser la maison de « ses rêves » à partir d'une maison authentique, trouvée « à l'état brut ». C'est notamment pour les « bricoleurs » une occasion de faire des économies.

Pour les autres, le coût des matériaux et de la main-d'œuvre étant de plus en plus prohibitif dans un contexte où les entreprises du bâtiment sont surchargées de travail, cette décision peut s'avérer lourde de conséquences si elle n'est pas programmée en termes de temps et de financement.

Les coûts d'une réhabilitation

Réhabilitation d'une maison en ruine : 1200 à 1500 €/m²

Travaux de réaménagement : 800 à 1000 €/m²

Travaux d'amélioration : 200 à 300 €/m²

■ Le toit

Réfection d'une toiture en tuiles plates ou ardoises : 120 à 150 €/m² (dont ouvrages annexes, gouttières, ruellés, etc.)

Lucarne : de 2500 à 3000 € l'unité

Châssis de toit : environ 500 € l'unité

Réfection d'une charpente : environ 3000 €/m³

■ Les murs

Maçonnerie en pierre (moellons) : environ 600 €/m³

Pierre de taille : environ 2500 €/m³

Enduit intérieur ou extérieur : de 50 à 60 €/m²

■ Les sols

Carrelage en terre cuite : environ 100 €/m²

Carrelage en pierre naturelle : environ 300 €/m²

Déblaiement des gravats : environ 60 €/m³

■ Les menuiseries

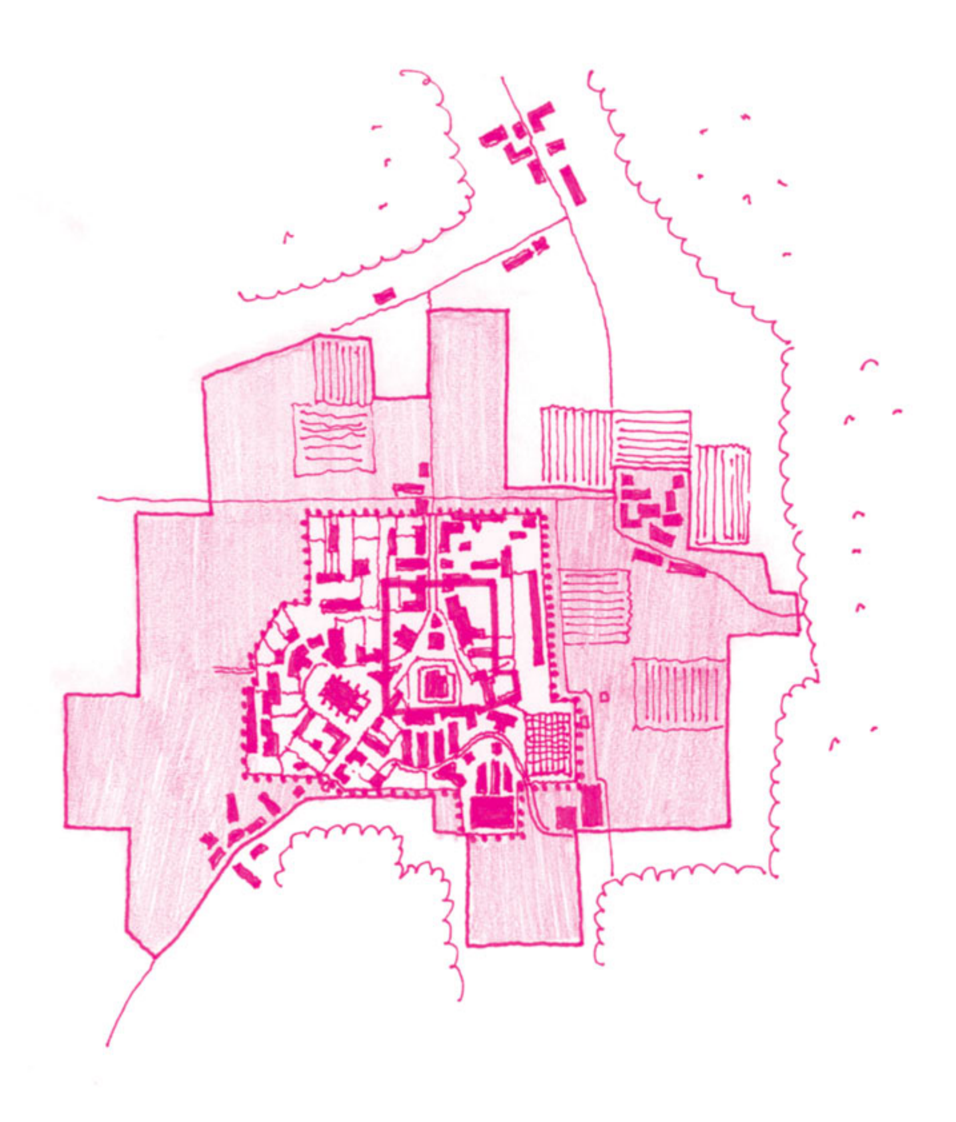
Porte charretière (sur mesure) : environ 7000 €

Porte fermière : environ 1500 €

Fenêtres standards : environ 500 € l'unité (sur mesure : 1000 €)

Quels types de travaux entreprendre ?

Les interventions doivent toujours être envisagées sur la base d'un juste rapport entre le coût des travaux et le bénéfice réel apporté en termes d'esthétique et de confort.



Les démarches administratives et techniques

Une fois effectuées visites et expertises diverses, qui vous rassurent sur l'état de la maison et sa capacité à répondre à vos besoins, il reste à faire un certain nombre de démarches administratives qui vous éclaireront sur le contexte juridique du bâtiment et de son environnement.

Connaître les réglementations particulières qui frappent la propriété, les protections qui touchent le paysage alentour, les projets qui existent concernant voies de communication ou zones d'activité, est absolument vital. Ces informations sont accessibles dans différents services administratifs qu'il faudra solliciter pour consulter les documents qui vous intéressent. Les démarches peuvent vous sembler longues et compliquées, mais il faut absolument les faire : la plus belle des maisons peut être soumise à des lois qui finalement en interdisent de façon irrémédiable tout usage ou transformation.

Renseignez-vous déjà pour savoir si le bâtiment qui vous attire peut être modifié, si vous pourrez l'agrandir, aménager ses combles, percer des ouvertures, ou simplement le faire changer d'affectation (une grange en habitation par exemple). Il serait vraiment trop dommage de vous apercevoir, après avoir acheté une cabane de berger dans le Lubéron sur un terrain de deux hectares, que vous n'avez pas le droit de l'agrandir ne fût-ce que d'un mètre carré !

Consulter les documents réglementaires

Avant d'acheter une maison, il convient de consulter les documents d'urbanisme applicables à la commune. L'analyse de ces règlements peut révéler des contraintes significatives, notamment en matière de rénovation, de réhabilitation ou d'extension, voire de démolition partielle.

Le certificat d'urbanisme

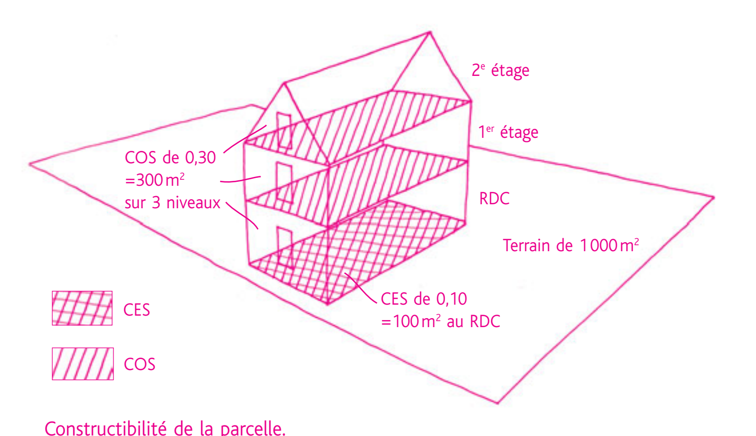
Ce document est « le » document administratif dont la consultation est indispensable, car il renseigne sur la **constructibilité dans la commune, maison par maison**, et donne le coefficient d'occupation des sols (COS)[7]. Et vous devez savoir qu'il y a énormément de maisons situées en zone rurale que l'on ne peut pas agrandir !

7. Le COS permet de calculer, par rapport à la superficie du terrain, la SHON sur l'ensemble des niveaux. Le CES (coefficient d'emprise au sol) permet de calculer la surface au sol constructible.

Certaines personnes achètent ainsi une maison avec l'intention d'y faire des travaux d'agrandissement et découvrent, trop tard, qu'elles ne pourront pas gagner un seul mètre carré, ni exhausser leur toit de 30 cm pour réaliser deux niveaux dans l'habitation !

Le certificat d'urbanisme est établi par la direction départementale de l'Équipement (DDE), avec le contrôle de la mairie. **Il récapitule toutes les contraintes qui pèsent sur la parcelle où se situe la maison qui vous intéresse**.

En général, le notaire est obligé de fournir le certificat d'urbanisme aux acheteurs lors de la signature de l'acte définitif. Ce qui veut dire que, lors de la promesse de vente, on n'a pas forcément le document ! Dans ce cas, il faut au moins se renseigner à la mairie avant de signer tout engagement pour connaître les éléments importants concernant la maison et son contexte local.



Constructibilité de la parcelle.

Les servitudes d'alignement

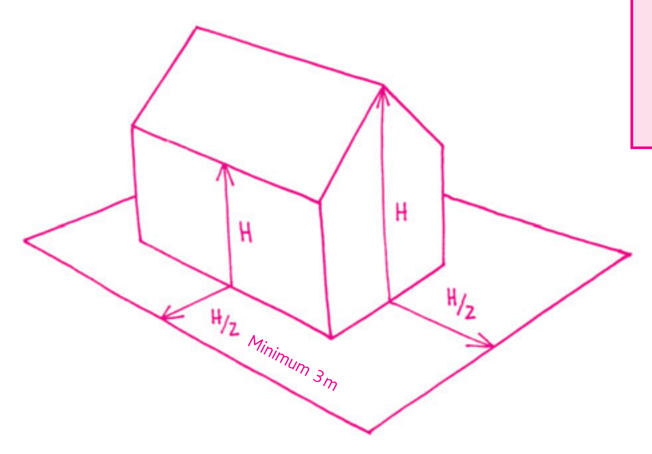
Ces servitudes concernent notamment les parties rendues inconstructibles pour respecter l'alignement des façades sur la voie publique. L'État peut même, en cas de besoin, exproprier sur une bande de 7 m en bordure de voie. Ces servitudes ainsi que les choix d'expropriation dépendent de la fréquentation de la voie (vicinale, communale, départementale), et de la nécessité d'élargir la route ou non.

L'autorité publique peut ainsi goudronner un chemin ou une route jusqu'au droit de votre mur ! Un mur ou une haie donnant sur la voie publique doit être entretenu par le propriétaire. Il en est de même pour tout bâtiment bordant la voie publique ; si l'édifice menace ruine, une mise en demeure pourra être faite au propriétaire pour lui enjoindre de le réparer ou de le démolir.

On peut, de la même manière, être obligé de mettre des gouttières sur une construction jouxtant la voie publique pour éviter l'écoulement des eaux du toit sur cette voie.

Les règles d'implantation

La distance minimale entre toute construction et la limite de votre propriété est, en règle générale, égale à la moitié de la hauteur de la construction envisagée, avec un minimum de 3 m, mais certains POS ou PLU peuvent imposer des règles plus restrictives.

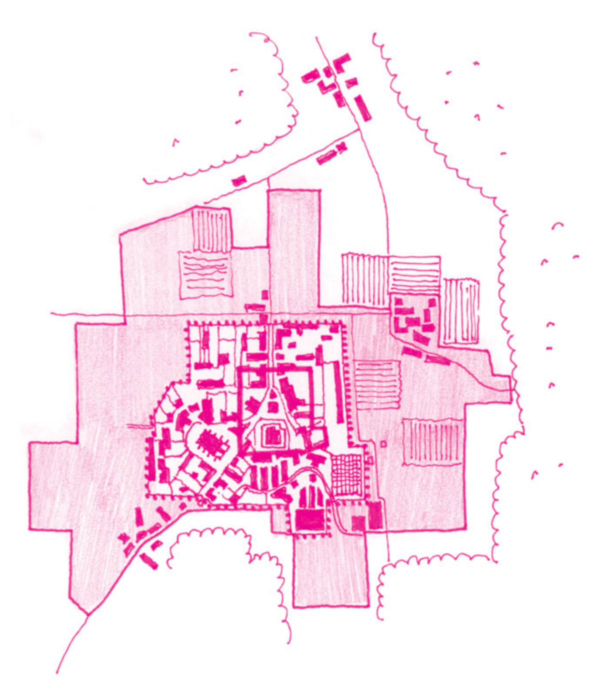


Règles d'implantation des constructions.

Les droits du propriétaire par rapport à la voie publique

Vous pouvez demander à l'administration de vous délivrer un **arrêté d'alignement individuel** pour délimiter votre terrain par rapport à la voie publique.

La connaissance de ces limites est particulièrement nécessaire lorsque l'on doit implanter un bâtiment, créer une ouverture sur le terrain voisin ou encore réaliser une clôture.



Zones de protection vues en plan.

■ Les protections particulières

Elles peuvent concerner certains sites et bâtiments présents sur la commune (à défaut d'un accès au certificat d'urbanisme, on pourra à ce sujet se rendre à la mairie, et demander à voir le POS qui indique lui aussi précisément les périmètres de protection).

■ La viabilité du terrain

Le droit de raccordement à l'égout peut coûter de 2 000 à 3 000 € de taxes, auxquels s'ajoutent les frais de pose de conduite jusqu'au regard. Il faut encore être sûr que la pente du terrain permet le raccordement, car si la maison est située plus bas que le réseau, on devra prévoir des pompes de relevage, qui coûteront 3 000 € de plus !

De même, on doit savoir que, si le réseau ne passe pas à proximité de la maison, la création d'une fosse septique avec champ d'épandage coûte très cher, et plus encore celle d'une mini-station d'épuration (compter entre 9 000 et 15 000 €). Le problème de la viabilité est donc loin d'être anecdotique.

■ Obtention et validité du certificat

La demande du certificat d'urbanisme est à faire auprès de la mairie mais, sachant que l'attente est longue (environ 2 mois pour l'obtention du document), cette demande survient généralement lorsque l'on a décidé d'acheter la maison.

La validité du certificat d'urbanisme est de 1 an. Au-delà, la réglementation peut changer (c'est-à-dire une fois que le bien est acheté !). **On a donc tout intérêt à déposer un permis de construire dès que l'on achète** (même si les travaux sont prévus pour bien plus tard) pour être sûr qu'une réglementation favorable aux projets d'aménagement ne sera pas remplacée ensuite par des dispositions plus restrictives !

Le règlement national d'urbanisme (RNU)

En l'absence de tout document d'urbanisme, c'est un règlement national d'urbanisme qui s'applique à toute utilisation des sols ou constructions. Ce règlement est, en règle générale, plus souple que tous les autres documents d'urbanisme énoncés ci-dessous.

La carte communale

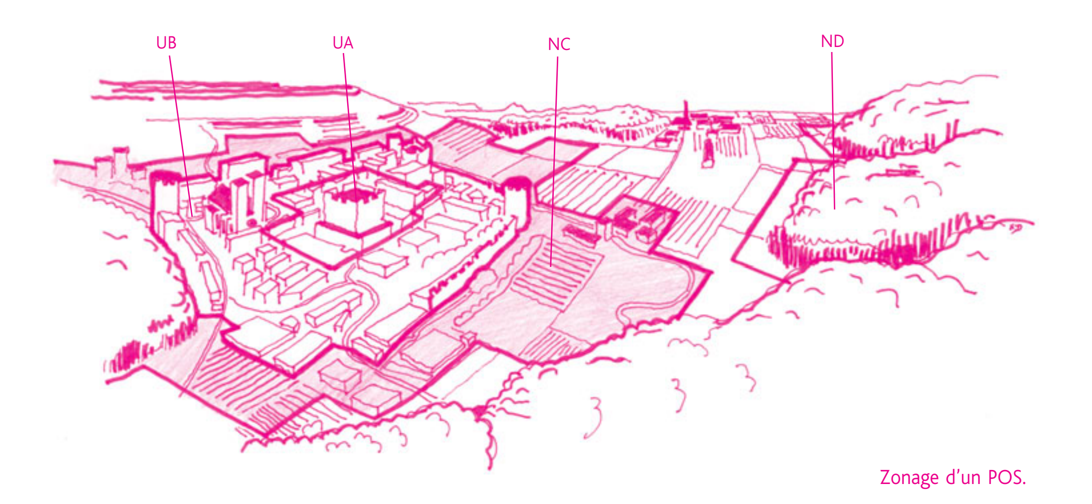
Les petites communes où la pression foncière reste très faible adoptent le plus souvent une carte communale qui se présente comme un document d'urbanisme réglementaire simplifié, inspiré des plans d'occupation des sols, avec indication des zones constructibles et inconstructibles.

Le plan d'occupation des sols (POS)

Créés en 1965, les POS ont pour vocation d'édicter des règles d'urbanisme claires en définissant des zones correspondant à des vocations spécifiques d'utilisation des sols :

- zones constructibles (UA, UB, NA, etc.);
- zones non constructibles (NC, ND, etc.).

Ces règlements, destinés à être remplacés par les PLU, restent très rudimentaires sur le plan de la protection de l'aspect architectural et paysager.



Zonage d'un POS.

Le plan local d'urbanisme (PLU)

Institués par la loi du 13 décembre 2000, les PLU sont des documents de planification de l'urbanisme communal ou intercommunal susceptibles de remplacer progressivement les POS, dont les règlements ne prenaient pas suffisamment en compte les perspectives d'évolution et d'intégration dans le développement durable.

De nouvelles zones sont ainsi instaurées (U, A, AU, N, etc.), qui intègrent la majorité des règlements en matière de patrimoine, en vue de concilier la dynamique économique et la qualité architecturale et paysagère (article 11).

On y retrouve également bon nombre de dispositions du POS concernant les droits d'utilisation du sol : implantation des bâtiments, hauteur, COS, CES, qui définissent les possibilités d'aménagement, d'extension, l'aspect extérieur des constructions, leur implantation, ou encore la nature des réseaux et des voies de desserte.

Le cadastre

Ce document d'information ne possède pas une exactitude formelle en matière de bornage et de superficie. La consultation des nouvelles cartes SIG (Systèmes d'information géographiques) ou de photographies aériennes révélera des distorsions parfois importantes entre les limites de propriété données par le cadastre et la réalité du terrain.

Pour établir l'exacte limite des parcelles d'une propriété, on se fie donc au bornage et aux droits reconnus acquis au bout de 10 ans (au bout de 30 ans, on peut même être considéré comme propriétaire d'une maison que l'on a construite sur le terrain du voisin si celui-ci n'a pas réagi dans ce laps de temps !).

La consultation du cadastre (à la mairie) permet cependant de juger de l'implantation du terrain, de sa superficie – même si on pourra vérifier ces éléments sur place –, de l'identité du propriétaire, et donne enfin des renseignements intéressants sur la propriété des murs mitoyens ou des clôtures.

Le cadastre indique aussi quelles sont **les règles en matière de création d'ouvertures**.

La réglementation des fenêtres, jours et vues, résulte des dispositions du Code civil[8]. Les POS et PLU peuvent toutefois fixer des règles particulières.

8. *Articles 675 à 680.*

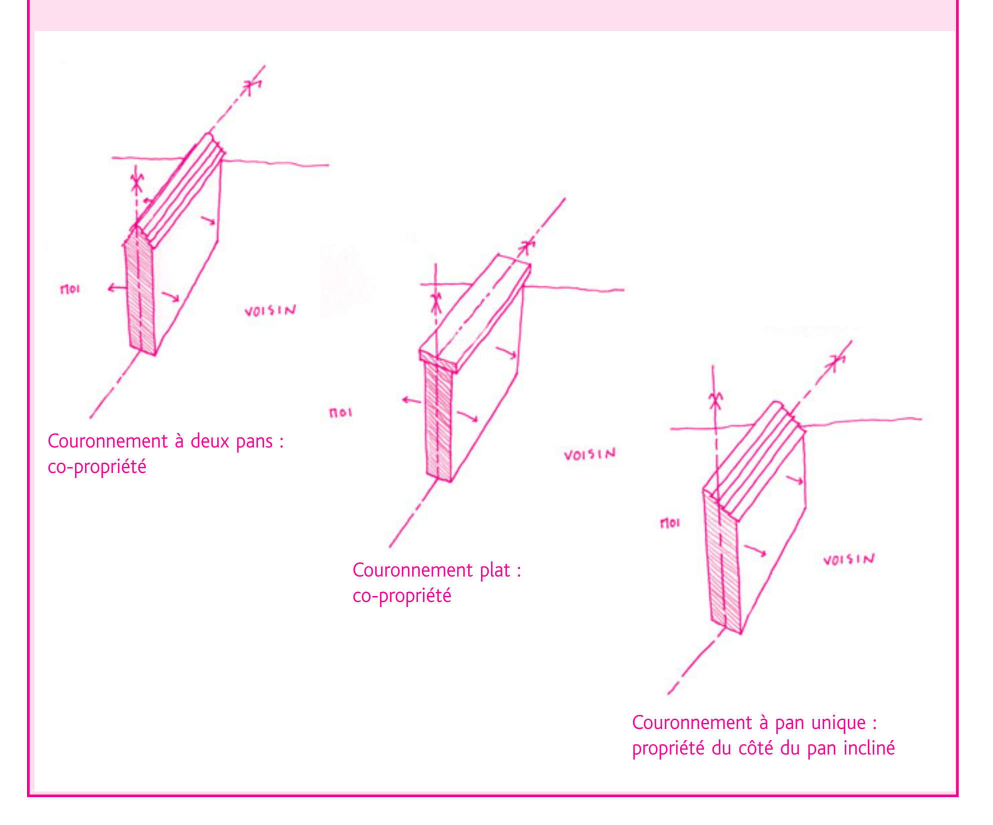
Responsabilité de l'entretien d'une clôture

■ Le propriétaire d'une maison est toujours responsable de l'entretien du mur de clôture qui limite son jardin.

■ Lorsqu'il y a mitoyenneté (et c'est souvent le cas), il faut vérifier au cadastre à qui est attribuée la propriété du mur. Lorsque rien n'est précisé sur le cadastre, le mur est censé être en co-propriété.

■ Dans la tradition, la forme du couronnement désigne le ou les propriétaires du mur.

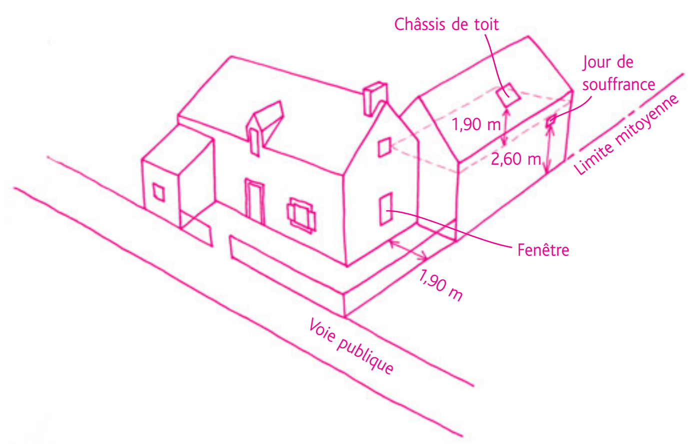
■ Lorsqu'il y a un seul propriétaire du mur, celui-ci dispose automatiquement d'un droit de passage chez le voisin pour son entretien.



Couronnement à deux pans : co-propriété

Couronnement plat : co-propriété

Couronnement à pan unique : propriété du côté du pan incliné



Règles d'implantation des ouvertures.

Il faut distinguer :

- **Les vues droites**, qui permettent de plonger le regard chez autrui lorsque l'on est placé dans l'axe de l'ouverture.

La distance minimale est de 1,90 m entre l'ouverture et la limite de la propriété voisine.

- **Les vues obliques**, qui permettent, certes, de voir dans la propriété voisine, mais avec difficulté (en tournant la tête ou en se penchant...).

La distance minimale est de 0,60 m entre l'ouverture et la limite de la propriété voisine.

Les châssis de toit peuvent être créés dans la mesure où ils n'occasionnent pas de vue directe (implantation à plus de 1,90 m du sol).

Les jours de souffrance, petites ouvertures fixes ne laissant passer que la lumière, sont autorisés en partie haute des murs mitoyens (2,60 m), mais ils peuvent être supprimés dans le cas d'une construction mitoyenne.

Par ailleurs, toute ouverture donnant directement sur la voie publique ou sur tout espace public est en principe autorisée.

Selon les documents d'urbanisme en vigueur dans la commune, tous ces règlements peuvent s'avérer plus restrictifs.

Accord oral ou acte notarié ?

Des servitudes de vues peuvent exister suite à un accord passé entre un propriétaire et son voisin. Il est recommandé de fixer cet accord, devant notaire, par la rédaction d'un document daté qui prouvera dans le temps, si besoin, que le percement des ouvertures avait été consenti par les deux parties.

Quelles sont les zones de protection ?

■ Les zones de protection au titre des sites classés ou inscrits

Le classement ou l'inscription d'un site ou d'un monument naturel (loi du 2 mai 1930) donne lieu à la création d'une zone de protection épousant le parcellaire d'un territoire d'étendue variée. Le **classement** impose des prescriptions lourdes en matière de protection, avis ministériel pour les permis de construire et de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) pour les déclarations de travaux (délais complémentaires de plusieurs mois), alors que les **sites inscrits** ne nécessitent qu'un avis simple (dit « non conforme ») de l'ABF pour les travaux soumis à PC ou DP.

■ Les zones de protection au titre des abords des MH classés ou inscrits

Une zone de protection d'un rayon de 500 m existe autour de tout édifice protégé, inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques (ISMH) ou classé au titre des Monuments historiques (loi du 31 décembre 1913) et ceci quelle que soit la taille de l'édifice (église, château, menhir, etc.).

- Depuis le 1er janvier 2007, des lois permettent aux communes de modifier ces périmètres, considérés souvent comme trop arbitraires, avec l'accord de l'ABF, en créant des périmètres de protection modifiés (PPM) ou des périmètres de protection adaptés (PPA).
- Lorsqu'il existe plusieurs édifices, les périmètres de protection se recouvrent partiellement les uns les autres. Cette mesure implique que l'avis de l'ABF soit requis pour toute autorisation (déclaration ou permis de construire) concernant un bâtiment situé **dans le champ de visibilité de l'édifice**. Un contact préalable est donc souhaitable avec le service départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP), ce qui implique un délai d'instruction complémentaire de 1 mois.

■ Les secteurs sauvegardés

Un secteur sauvegardé est une mesure de protection portant sur un « secteur présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles ». Créés le 4 août 1962, les secteurs sauvegardés s'appliquent plus particulièrement aux centres historiques des quartiers urbains des bourgs ou des villes.

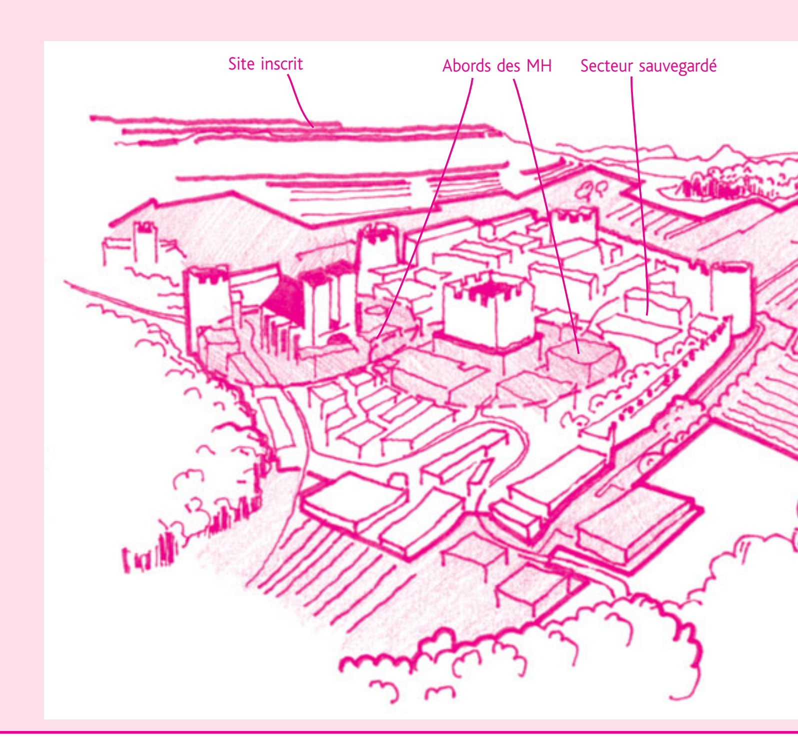
- Les plans de sauvegarde précisent, parcelle par parcelle, les prescriptions à respecter tant sur le domaine privé que public.
- Les déclarations de travaux et les demandes de permis de construire sont soumises à **l'avis de l'ABF**.

Quelles sont les zones de protection ?

■ Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

Des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager sont peu à peu instituées dans les bourgs et villages présentant une qualité spécifique. Cette réglementation créée par la loi du 7 janvier 1983 permet de protéger non seulement l'architecture mais également le paysage environnant, tout en s'intégrant aux dispositions des POS ou des PLU. Ces zones concernent également, qualitativement, tous les immeubles ou éléments du paysage répertoriés, bien au-delà des seuls édifices protégés au titre des monuments historiques.

• Les permis de construire et les autorisations de travaux sont soumis à **l'avis de l'ABF**, qui veille au respect des exigences établies dans le règlement de la ZPPAUP.



■ Les Parcs nationaux

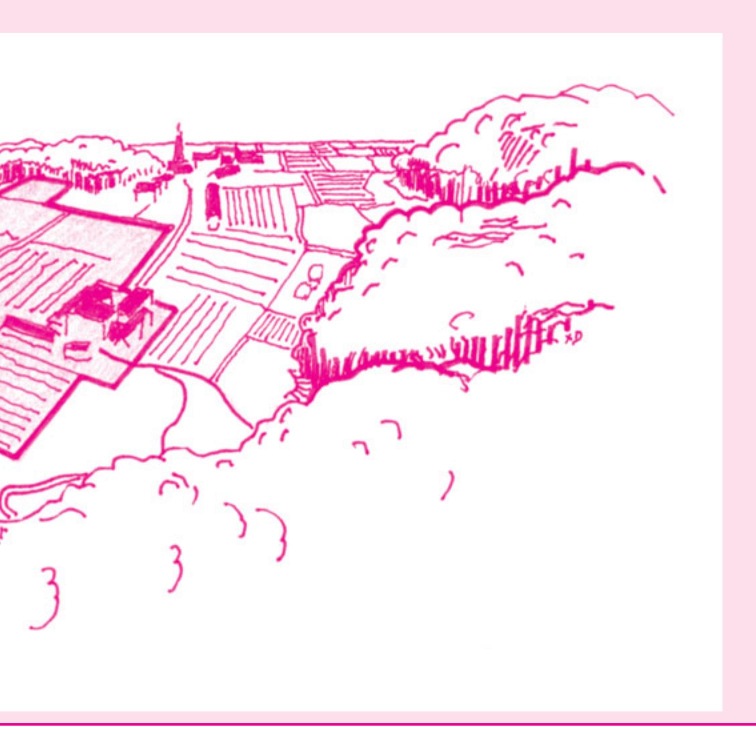
En nombre plus limité (9 actuellement, en France), les Parcs nationaux constituent de vastes territoires géographiques remarquables sur le plan de la qualité des espaces naturels et de l'architecture vernaculaire.

• **La constructibilité y est limitée** et les règlements architecturaux et paysagers plus contraignants que dans les Parcs naturels régionaux.

■ Les Parcs naturels régionaux

La Fédération des PNR (loi 1901) comprend une cinquantaine de parcs créés à l'initiative des collectivités locales. Ces parcs ont pour vocation de renforcer l'identité d'un territoire (notion de pays), développer l'économie locale, le tourisme (gîtes ruraux, produits du terroir), mais aussi la protection des paysages, de l'architecture locale, de la flore et de la faune, etc.

• Contrairement aux secteurs protégés, **l'aspect réglementaire se limite à des cahiers de recommandations** assortis d'aides spécifiques aux communes et aux particuliers.



Analyser les documents diagnostics

Depuis une dizaine d'années, de nouvelles lois ont été édictées pour des raisons de salubrité et de sécurité des personnes mais aussi pour protéger l'acquéreur de la présence de vices cachés dans le domaine des techniques de construction.

Ainsi, certains diagnostics sont aujourd'hui obligatoires lorsque l'on veut mettre en vente un bien immobilier. **Le vendeur doit donc produire les certificats établis par la société de contrôle, et l'acheteur est en droit de les exiger** pour éviter tout risque. Car si la charpente s'avère être dévastée par les termites une fois l'achat effectué, il sera difficile de prouver la mauvaise foi du vendeur pour faire valoir la clause du « vice caché ».

Le diagnostic amiante (1er juillet 1997)

La présence d'amiante, plus fréquente dans les bâtiments dits récents, se retrouve également dans les matériaux de réhabilitation des maisons anciennes (convecteurs électriques, isolation, sols plastiques, couvertures, bardages ou cloisons en amiante-ciment, etc.)
Un certificat amiante est nécessaire en cas de doute, et parfois obligatoire selon les termes de la loi Solidarité et Renouvellement urbain du 22 novembre 2000.

Le diagnostic termites (8 juin 1999)

Il s'applique dans des secteurs définis (56 départements répertoriés par les préfectures) car la loi du 8 juin 1999 et son décret d'application du 3 juillet 2000 font obligation au vendeur dont le bien est situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être de délivrer un état parasitaire datant de moins de 3 mois avant la signature de l'acte authentique. Les termites ne laissent pas de traces apparentes, et peuvent avoir été introduits dans la maison par l'emploi de matériaux de récupération.

Le diagnostic plomb (9 août 2004)

Le plomb est notamment présent dans les canalisations anciennes et les vieilles peintures. Ce diagnostic est obligatoire pour les maisons antérieures à 1947 mais uniquement dans les zones à risque délimitées par la préfecture (en particulier les départements de la région parisienne).

Le diagnostic performance énergétique (14 septembre 2006)

Applicable depuis le 1er novembre 2006 pour les ventes et le 1er juillet 2007 pour les nouvelles locations, le DPE permettra de contrôler la conformité des installations de gaz naturel et autres modes de chauffage ainsi que la qualité de l'isolation.

Dans les prochains mois, un diagnostic concernant la qualité et la conformité des installations électriques devrait être rendu obligatoire.

L'état des risques naturels et technologiques (30 juillet 2003)

Selon les termes de la loi du 30 juillet 2003, le vendeur d'un bien immobilier situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques (PPR) naturels et technologiques[9] ou d'une zone sismique réglementée doit, depuis le 1er juin 2006, remettre cet état des risques à l'acquéreur. Le vendeur doit, de plus, présenter à l'acquéreur une déclaration des sinistres pour lesquels il a été indemnisé le cas échéant.

9. Notamment inondation, avalanche, crue torrentielle, mouvement de terrain, remontée de la nappe, etc.

Tous ces documents pourront désormais figurer sur un document unique : le dossier de diagnostic technique (DDT).

Attention, les résultats de ces études devront être analysés de manière rationnelle par les acquéreurs, sous peine de ne pouvoir concrétiser un bon nombre d'achats, car les maisons anciennes sont rarement conformes aux normes exigibles en matière de constructions neuves.

Zones inondables... déclarées ou non ?

Une zone déclarée inondable par la mairie (et entraînant une interdiction de construire) est inscrite au POS et se retrouve donc sur le certificat d'urbanisme.

Sachez toutefois que **beaucoup de zones inondables ne sont pas déclarées**. Il faut donc, lorsque l'on a un doute, enquêter systématiquement auprès des riverains, au café du coin, ou questionner directement le propriétaire qui vous le dira, s'il est honnête.

Faire réaliser des expertises

En cas de doute sur l'origine ou l'importance d'un désordre repéré dans la maçonnerie ou la charpente, ou pour mieux apprécier le coût de tels ou tels travaux envisagés pour rendre la maison plus confortable, il est toujours possible de faire appel aux compétences de spécialistes qui seront payés au rapport d'expertise (en fonction du temps passé ou du matériel utilisé).

La bonne appréciation des surfaces utilisables ou de la superficie réelle du terrain environnant est aussi souvent indispensable pour arrêter son choix définitif.

Le coût des expertises est cependant difficile à évaluer : un architecte travaille au forfait horaire alors qu'un agent immobilier peut demander des honoraires de l'ordre de 500 € ; un artisan peut par contre demander un simple dédommagement s'il est assuré de participer à l'appel d'offres en cas d'acquisition.

L'architecte

La consultation d'un architecte local, ayant une bonne connaissance des typologies régionales et de la construction ancienne, vous permettra de vérifier les surfaces, d'affiner le diagnostic technique de la maison et d'esquisser les interventions possibles au regard des réglementations applicables et de la disposition des lieux.

Une visite de 2 h de l'architecte (voire une demi-journée d'expertise lorsque cela est possible) facilitera souvent votre prise de décision, dans la mesure où ce dernier abordera avec vous les données techniques de la maison mais aussi les aspects programmatiques, en vous aidant à définir vos besoins quantitatifs et qualitatifs pour mieux les confronter à la maison visitée.

Le géomètre

Il existe dans l'acte de vente authentique une marge d'erreur acceptable, fixée à 1/20 de la surface totale du terrain. Si le terrain est mal délimité, il est possible de faire établir un plan par un géomètre, qui implantera des bornes, mais cela suppose une dépense complémentaire et des délais non négligeables.

Surfaces réelles et habitabilité

Dans les maisons anciennes (et les appartements parisiens), les vendeurs comptent souvent dans le calcul des surfaces l'épaisseur des murs.

Il faut donc vérifier la surface habitable et l'habitabilité des pièces, qui n'est reconnue qu'au-dessus de 1,80 m de hauteur sous plafond.

En règle générale, le bornage du terrain n'est pas nécessaire car il est possible de faire un chiffrage sommaire soi-même (par exemple en arpentant le terrain à grands pas, chaque enjambée faisant environ 1 m) afin de vérifier si la superficie annoncée correspond à la réalité du site.

On peut enfin consulter le certificat d'urbanisme, sur lequel figurent les noms des propriétaires successifs, et voir si l'un d'eux a, à un moment donné, contesté la superficie du terrain. Si cette surface n'a jamais été contestée et corrigée au cours des dernières décennies, on peut raisonnablement penser qu'elle correspond à une réalité effective.

L'artisan spécialisé

Afin de contrôler la gravité d'un désordre de maçonnerie ou de charpente, la faisabilité des travaux envisagés et obtenir une première évaluation du coût des interventions, le recours à l'avis d'un artisan spécialisé peut s'avérer précieux – notamment pour faire le bilan d'intérêt de la maison convoitée.

La consultation d'un maçon, d'un charpentier ou encore d'un couvreur pourra vous conforter dans votre choix ou, au contraire, vous alerter sur telle ou telle urgence, sur des délais d'exécution que vous aviez sous-estimés, ou sur votre incapacité à conduire à bien la restauration du bâtiment au vu de l'enveloppe budgétaire dont vous disposez pour faire les travaux…

Il est donc judicieux de prendre avis auprès de ces spécialistes avant de procéder au choix final, d'autant plus que leurs estimations (notamment pour le coût de travaux incontournables, comme la reprise d'une couverture en partie ruinée) vous permettront parfois de **négocier à la baisse le prix de vente**.

Consulter les acteurs du territoire

Prendre contact avec les **associations locales de sauvegarde des paysages naturels et bâtis** peut être un excellent moyen de s'informer sur les éventuelles menaces qui pèsent sur la région où s'inscrit la maison.

Celles-ci vous indiqueront immédiatement les risques encourus par les habitants du lieu et vous montreront les dossiers qu'elles ont établis à propos de tous projets pouvant provoquer de graves nuisances.


NOTAIRE
BANQUE

L'acquisition

Votre décision est prise. Décidément, vous aimez cette maison. Elle est pleine de promesses de moments heureux et semble parfaitement répondre à vos besoins multiples. Le bâtiment, le jardin, les abords ont fait l'objet de vos interrogations sourcilleuses et la lecture des documents administratifs vous a rassuré sur son contexte. Nul piège, donc. C'est elle qu'il vous faut.

Pourtant, un dernier doute vous assaille. Et si, malgré tout, quelque chose vous avait échappé ? Et si votre montage financier présentait des lacunes ? Et si vous aviez mal évalué l'importance des travaux à faire ?

À ce sujet, la parfaite maîtrise du coût de votre acquisition est indispensable, ce qui implique tout d'abord l'assurance que sa valeur est bien celle annoncée par le vendeur.

Il faut aussi évaluer précisément les charges liées à votre vie dans les lieux : le chauffage, la consommation d'électricité, voire le coût des déplacements nécessaires pour remplir vos obligations professionnelles et sociales, peuvent représenter des sommes importantes à intégrer à vos calculs.

Dernières évaluations

Avant de trancher, il est sans doute nécessaire de peser les avantages et les inconvénients de la maison qui a retenu votre attention. Dans cette évaluation finale, il serait regrettable d'oublier certains paramètres primordiaux.

Les éléments du choix final

■ **Environnement paysager**

Une maison même modeste, située dans un environnement agréable, acquiert une valeur particulière qui peut faire accepter certains de ses défauts.

■ **Environnement architectural**

Posséder une ravissante chaumière normande au milieu d'un lotissement de maisons sans qualité architecturale peut aller à l'encontre de vos souhaits : pensez que c'est d'abord le spectacle des autres que vous aurez sous les yeux.

■ **Authenticité, caractère de la maison**

Une maison qui, par ses caractéristiques architecturales, se rattache à une histoire régionale, a incontestablement un charme particulier et une valeur d'authenticité qui ne peuvent qu'être à son avantage.

■ **Orientation, ensoleillement**

Même si le paysage qui s'ouvre devant vos yeux est remarquable, n'hésitez pas à réprimer votre envie de maison si celle-ci est orientée aux vents dominants ou manque de soleil.

■ **Implantation de la maison sur le terrain**

La position de la maison sur son terrain n'est pas anecdotique. Disposer d'un grand terrain où la maison jouxte une zone de nuisances sonores ou visuelles n'est pas forcément avantageux.

■ **Taille du terrain**

La taille du terrain peut avoir des effets contradictoires. Un grand terrain donne, certes, une plus grande indépendance vis-à-vis du voisinage, mais il entraîne des obligations d'entretien qu'il ne faut pas sous-estimer.

■ **Habitabilité**

Deux paramètres sont à prendre en considération. Tout d'abord la capacité de la maison à résoudre immédiatement, sans frais particuliers, vos problèmes de logement. Mais il faut aussi juger de sa capacité à répondre, dans quelques années, à l'évolution de vos besoins.

■ Possibilité d'extension

L'intérêt d'une maison peut résider dans les surfaces qu'elle offre d'emblée à vos besoins d'aménagement, mais aussi dans sa capacité à offrir une « réserve » (combles, bâtiments annexes) permettant d'envisager des extensions.

■ État du gros œuvre

Une maison qui vous attire par ses avantages mais dont la structure présente des désordres manifestes peut se révéler un piège financier quand vous essaierez de la remettre en état.

■ État du second œuvre

L'état du second œuvre ne doit pas, par contre, vous alarmer. Car sa remise en ordre, même si elle a un coût, peut être programmée sur la durée.

■ Proximité des équipements

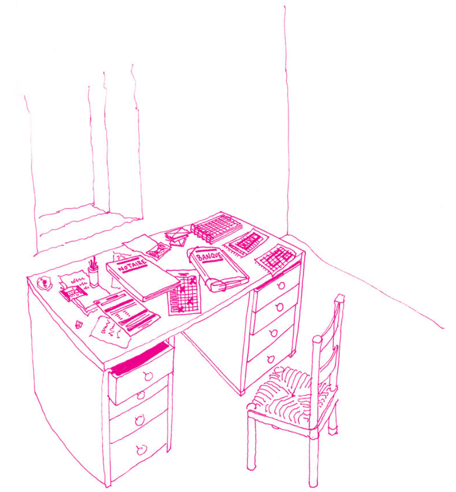
Ne pas oublier que votre maison n'est qu'un jalon parmi tous les lieux liés à votre vie sociale et professionnelle. La proximité des services dont vous aurez besoin quotidiennement est un atout important.

■ Facilité d'accès par les transports publics

L'accessibilité de la maison par les transports publics est importante à considérer. On peut en effet être amené, par choix ou par nécessité, à se passer de voiture pour rejoindre son domicile ou sa résidence secondaire.

■ Rapport qualité/prix

Il est toujours difficile à établir, car il met en relation des facteurs multiples : prix d'achat, charges, qualité architecturale, état de la maison, évolution possible de vos besoins et de vos moyens. Vous seul pourrez donc juger de ce rapport.



10 règles pour bien choisir sa maison ancienne

Pour éviter de faire de mauvais choix, il convient d'avoir en mémoire un certain nombre de règles de bon sens.

• Connaître les besoins réels de la famille et leur évolution à moyen terme.

• Évaluer les avantages et les inconvénients de la région où est située la maison.

• Bien juger de la situation de la maison dans son environnement

• Repérer les caractères authentiques de la maison par rapport à la région d'habitat.

• Bien évaluer les contraintes du voisinage.

• Savoir apprécier l'ensemble de la propriété : terrain, maison et bâtiments annexes.

• Faire un diagnostic méticuleux de l'état de la maison.

• Bien connaître les réglementations s'appliquant à la maison et à son environnement.

• Maîtriser son budget.

• Faire une bonne approche des frais d'acquisition et des frais annexes.

Tableau récapitulatif des éléments du choix

Établir un tableau, sur la base des fiches de visite et des divers documents ou renseignements recueillis, devrait faciliter votre choix final.

Le tableau ci-contre est donné à titre d'exemple mais il est fortement recommandé de prendre le temps d'établir soi-même des critères de choix. Le tableau d'évaluation doit avant tout être le reflet de vos besoins et de vos préoccupations.

N'hésitez donc pas à ajouter des critères (ou à supprimer ceux qui vous semblent accessoires) si, pour vous, il est important que la maison dispose d'un espace réservé au bricolage, ou d'un volume indépendant rapidement aménageable pour recevoir amis ou grands enfants en toute autonomie...



Critères	Très mal − 3	Mal − 2	Médiocre − 1	Neutre 0	Pas mal + 1	Bien + 2	Très bien + 3	Remarques
Environnement paysager			X					
Environnement architectural				X				
Situation, localisation							X	
Authenticité, caractère de la maison						X		
Orientation, ensoleillement						X		
Implantation de la maison sur le terrain			X					
Taille du terrain				X				
Habitabilité actuelle					X			
Potentialités, dont possibilité d'extension					X			
État du gros œuvre			X					
État du second œuvre		X						
Proximité des équipements						X		
Facilité d'accès depuis la route, le train, etc.						X		
Rapport qualité/prix					X			
TOTAL		− 2	− 3	0	+ 3	+ 8	+ 3	Soit + 9

Données financières du projet

La fixation du prix d'une propriété n'obéit pas officiellement à des règles claires. Chaque vendeur est libre de donner au bien qu'il cède un prix qu'il estime en fonction de considérations toutes personnelles. Il convient donc d'apprécier vous-même si ce prix est justifié.

Par ailleurs, tenez compte dans cette appréciation des frais annexes d'acquisition et des charges d'entretien que vous devrez assumer pour vivre dans la maison.

Estimation du bien

Les visites préalables de biens comparables mis en vente dans les agences immobilières, chez les notaires ou sur les sites Internet, permettent de se faire une idée plus exacte de l'estimation et de la rareté d'un bien[10].

10. On prendra conseil auprès de l'Agence pour l'information générale sur le logement (ADIL) ou en consultant les données de l'Observatoire de l'habitat.

Mais c'est la multiplicité des visites sur place qui permettra de se rendre véritablement compte des prix du marché en fonction de l'objectif recherché.

Une maison ancienne, plus rare à trouver, est en règle générale plus onéreuse qu'une maison récente, notamment lorsqu'elle comporte un terrain privatif (le coût des terrains constructibles étant depuis quelques années très prohibitif).

Les prix varient sensiblement en fonction de la situation des biens (qualité environnementale et proximité d'équipements collectifs ou de réseaux de dessertes), car les acquéreurs potentiels sont de plus en plus nombreux à rechercher une résidence principale.

Les biens qualitatifs dépourvus de défaut s'achètent très rapidement, parfois le jour même ; il faut donc, pour être prêt, connaître préalablement le ou les secteurs recherchés, dans lesquels on aura eu le temps d'effectuer des études comparatives objectives.

De même, suivre l'évolution du temps de vente d'un bien permet de faire des propositions plus ciblées au propriétaire dans le cas où ce bien n'aurait pas encore été vendu au bout de plusieurs mois. L'agent immobilier peut se révéler un intermédiaire précieux pour négocier avec le propriétaire.

Frais d'acquisition

Les frais notariaux

Les émoluments du notaire correspondent à un pourcentage fixé par décret (1978), qui représente 1,65 % de la valeur d'un bien dont le prix hors TVA est compris entre 6097 et 16 769,39 €, et 0,825 % au-delà.

Les droits d'enregistrement (impôts et taxes également perçus par le notaire pour le compte de l'État) s'élèvent à 4,80 % de la valeur du bien pour les maisons anciennes (1 % dans le neuf). En totalité, comptez autour de 7 à 8 % pour une acquisition de l'ordre de 100000 €.

Les commissions d'agence

Les honoraires des agences immobilières sont libres – donc négociables – mais, dans la pratique, il faut compter environ 6 % en moyenne du prix de vente de la maison. Ce pourcentage peut toutefois varier de 4 à 8 % selon le montant de la transaction.

Les frais sont à la charge du vendeur et payés par ce dernier le jour de la signature de l'acte authentique.

Lorsque la vente est conclue par l'intermédiaire d'un agent immobilier, l'acheteur doit préalablement signer un mandat de visite du bien pour éviter toute transaction directe ultérieure avec le propriétaire en dehors de l'agence.

Estimation des travaux et taxes attachées

La taxe locale d'équipement, qui se calcule au mètre carré, s'applique à partir du moment où l'on augmente la surface habitable d'une maison (aménagement de combles, surélévation, création d'une terrasse, etc.).

Il faut donc intégrer ce coût supplémentaire à vos calculs si vous achetez la maison avec la perspective de l'agrandir, par exemple en rendant habitables des combles qui ne l'étaient pas.

Quand faut-il acheter ?

Le choix saisonnier de l'acquisition est l'un des éléments déterminants. Les offres de maisons anciennes sont beaucoup plus fréquentes au printemps – où tout paraît idyllique – et la plupart des acheteurs souhaitent s'installer dans leur maison avant la rentrée scolaire.

En fin de saison, il reste les biens invendus, de mauvaise qualité ou surévalués, ce qui permet parfois d'obtenir des prix très intéressants.

L'automne et surtout la fin de l'hiver sont des périodes particulièrement propices car le marché y est moins actif et la concurrence moins forte.

Estimation des charges annexes

■ Les frais de chauffage

En termes d'habitabilité, la hauteur sous plafond (et plus particulièrement au niveau des combles habitables ou à aménager) est un avantage mais, par contre, **de trop gros volumes peuvent représenter des charges de chauffage considérables**, surtout dans les régions froides.

Selon le mode de chauffage, la qualité de l'isolation des murs et des planchers, voire des soupentes, doit être appréciée non seulement d'un point de vue économique mais également en tenant compte de l'éventuelle nocivité de certains produits d'isolation.

Une bonne isolation entre les différents niveaux[11] de la maison, et la performance des cloisonnements ou des menuiseries – en plus du confort thermique – contribuent à lutter contre les nuisances sonores, qu'elles soient internes ou qu'elles proviennent de l'extérieur.

11. Et surtout entre les combles et le niveau inférieur.

La présence de doublage ou de menuiseries à double vitrage, de facture certes non traditionnelle, assainit la qualité de l'air ambiant tout comme l'emploi de matériaux naturels et écologiques.

■ Les impôts locaux

Les impôts locaux varient sensiblement selon la situation géographique du bien. La taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties et la taxe d'habitation sont calculées d'après l'évaluation cadastrale des locaux.

Ces taxes annuelles sont en constante augmentation, notamment dans les communes qui réalisent des équipements publics (comme une station d'épuration par exemple). Elles peuvent atteindre plusieurs milliers d'euros par an, représentant ainsi une charge financière équivalente à celle d'une petite valeur locative.

Il y a donc lieu de se renseigner auprès du propriétaire ou des services fiscaux avant toute acquisition pour intégrer ces impôts dans le budget d'entretien ultérieur du bien.

Procédures d'acquisition

Acheter un bien est un acte parfaitement réglementé par la loi. Il est bon de connaître ces règles et de comprendre les responsabilités qu'elles induisent pour le vendeur comme pour l'acheteur.

Le compromis ou la promesse de vente

L'engagement d'achat peut se concrétiser soit par un compromis de vente (vente de particulier à particulier), soit par une promesse unilatérale de vente (vente par l'intermédiaire d'un agent immobilier). **On a tout intérêt à faire établir la promesse de vente devant un notaire**, ou à défaut devant l'agent immobilier (ces derniers ont des formulaires tout prêts). À noter que la signature de ces actes est déterminante car la majorité des informations contenues dans ce document seront reprises dans l'acte de vente définitif.

En règle générale, un acompte de 10 % du prix de la vente (dit « indemnité d'immobilisation ») ou des arrhes fixées d'un commun accord engagent les deux parties. Depuis le 1er juin 2001, tout acquéreur d'un logement bénéficie d'un délai de réflexion de 7 jours qui lui permet éventuellement de se rétracter. Passé ce délai, il perd sa caution de 10 % ou doit rembourser le double des arrhes en cas de désistement.

L'acte de vente

La vente ne devient définitive qu'à la signature de l'acte de vente établi obligatoirement devant le notaire.

La concrétisation d'un acte de vente dure quelques mois car **le notaire doit rédiger l'acte après vérification du droit de propriété** (servitudes, hypothèque, etc.) et **de la consistance exacte du bien, ainsi qu'après consultation d'un certain nombre de documents d'urbanisme** (droit de préemption des communes, services fiscaux, etc.).

Certaines **clauses suspensives** (non-obtention d'un prêt, exercice du droit de préemption par la commune ou autre administration, découverte d'une servitude grave ou d'un « vice caché », etc.) peuvent entraîner l'annulation de la vente.

Faire reconnaître un « vice caché »

En cas de découverte de désordre grave, l'acheteur peut faire valoir la clause de « vice caché » pour faire annuler la vente ou pour percevoir des dommages et intérêts, pendant une durée de 30 ans après la vente. Mais il faut alors prouver que le propriétaire a sciemment passé sous silence le défaut pour ne pas entraver la vente de son bien, et ce genre de procédure devant les tribunaux dure très longtemps.

La conformité des travaux

Elle est délivrée par les services instructeurs et est **généralement obligatoire lors d'achat avec recours au crédit bancaire**.

Une attestation de conformité doit être demandée au propriétaire dans le cas de travaux récents effectués par ce dernier, notamment en cas d'ouvertures suspectes ne respectant pas les droits d'urbanisme ou de plaintes émanant de tiers recueillies au cours d'une enquête de voisinage.

En effet, beaucoup de propriétaires restent en infraction avec la législation de l'urbanisme et n'obtiennent jamais leur conformité, pièce que le notaire joint très rarement à l'acte de vente pour ne pas entraver l'exécution ou les délais d'une transaction.

Il existe parfois des différences notoires entre ce qui apparaît dans le certificat d'urbanisme et la réalité de la maison. Des travaux ont pu ainsi être faits sans permis de construire, parce que celui-ci n'a pas été demandé ou n'a pas été accordé (fait courant dans les maisons anciennes).

On risque alors d'acquérir un bien qui, légalement, n'existe pas ! Ce qui peut être source d'ennuis, notamment s'il y a litige avec la mairie (ou avec l'ABF quand il s'agit d'une zone protégée). C'est pourquoi la conformité des travaux est très souvent exigée par l'organisme bancaire qui accorde le prêt. Notez qu'en principe, des travaux réalisés depuis 3 ans sont considérés comme acquis lorsqu'ils n'ont pas fait l'objet de remarques de la part de la mairie ou de la DDE.

La loi Scrivener

Cette loi du 13 juillet 1979 a pour but de protéger l'acquéreur d'une propriété contre les dangers du crédit conduisant au surendettement des ménages.

Elle autorise au bénéfice de tout acquéreur l'introduction d'une clause suspensive de crédit au moment de la promesse de vente, avec un délai de réflexion de 10 jours et un délai de 4 mois pour s'assurer de l'obtention d'un prêt auprès des services bancaires.

Si l'acquéreur renonce à bénéficier de cette loi, pour, par exemple, sécuriser le vendeur sur la concrétisation de la vente ou diminuer les délais de transaction, il devra l'indiquer clairement dans la promesse de vente.

Démarches auprès des organismes bancaires

Tout recours à un prêt bancaire (et c'est très généralement le cas) doit obéir à des règles contraignantes. Il faut donc bien évaluer les démarches à effectuer et les dossiers à constituer avant de prétendre détenir les clés de la maison de vos rêves.

Tableau échéancier de la vente

■ Signature de la promesse de vente

- 3 mois avant la signature de l'acte définitif ;
- avec une possibilité de rétractation sous 8 jours ;
- assortie de la clause « sous réserve d'obtention du crédit par la banque » (loi Scrivener).

■ Réception de l'offre de crédit de la banque et signature

- délai de réflexion obligatoire de 10 jours avant de signer l'offre de crédit.

■ Signature de l'acte de vente et remise des clés

Abréviations

ABF : Architecte des Bâtiments de France

CES : Coefficient d'emprise au sol

COS : Coefficient d'occupation des sols

DDE : Direction départementale de l'équipement

DDT : Dossier de diagnostic technique

DP : Déclaration préalable

DPE : Diagnostic performance énergétique

ISMH : Inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques

MH : Monuments historiques

PC : Permis de construire

PD : Permis de démolir

PLU : Plan local d'urbanisme

PNR : Parc naturel régional

POS : Plan d'occupation des sols

PPA : Périmètre de protection adapté

PPM : Périmètre de protection modifié

PPR : Plan de prévention des risques

RNU : Règlement national d'urbanisme

SDAP : Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine

SHON : Surface hors œuvre nette

SIG : Systèmes d'information géographiques

TLE : Taxe locale d'équipement

ZPPAUP : Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

Glossaire

About (ou embout) : Extrémité d'une pièce de bois.

Appareillage : Manière dont sont disposés les matériaux qui composent une maçonnerie.

Appui de fenêtre : Tablette de couronnement d'une allège, qui comporte le larmier et le rejingot.

Assemblage : Procédé de liaison des pièces de bois entre elles par pénétration et combinaison de section. Dans un assemblage à tenon et mortaise, le tenon saillant d'une pièce engagé dans le trou de mortaise d'une autre pièce y est maintenu, sans jeu, par une cheville.

Baie : Ouverture ménagée dans un mur ou dans une toiture.

Bardage : Revêtement de protection d'une surface extérieure au moyen de bardeaux, de bois, d'ardoise ou de tuiles.

Charges : Poussées exercées sur les points d'appui d'une construction.

Chaux : Liant provenant de la cuisson de blocs de calcaire, utilisé dans les mortiers, les enduits et les badigeons.

Descente de charges : Cheminement des charges dans un ouvrage.

Déversement : Déformation accidentelle d'un mur, ou d'un élément de mur, dont la partie supérieure s'éloigne de l'aplomb.

Diagnostic : Analyse des désordres d'un ouvrage, visant à en évaluer l'origine et la gravité, pour préconiser des remèdes.

Enduit : Mortier de nature diverse servant à protéger ou à décorer la structure d'un mur.

Étaiement : Dispositif permettant, à l'aide d'étais en bois ou en métal, de maintenir provisoirement un ouvrage.

Ferme : Structure triangulaire constituant l'ossature d'une charpente par l'assemblage, dans le cas d'une ferme simple, d'un entrait (à la base du triangle), de deux arbalétriers (formant les côtés) et d'un poinçon vertical.

Flambage (ou flambement) : Déformation courbe d'une longue pièce de bois verticale ou d'un mur.

Fléchissement : Déformation courbe d'une longue pièce de bois horizontale sous l'effet d'une charge excessive ou d'une compression en bout.

Gouttereau (mur) : Mur extérieur situé sous l'égout d'un toit.

Hourder : Maçonner grossièrement à la terre, au mortier de chaux ou au plâtre.

Insecte xylophage : Insecte parasite qui se nourrit du bois, que ce soit sous sa forme larvaire (capricorne, lyctus, sirex, vrillette) ou sous sa forme adulte (termite).

Linteau : Traverse raccordant, par le dessus, les deux montants d'une baie.

Orientation : Positionnement de l'axe principal d'une construction par rapport aux quatre points cardinaux.

Remontées capillaires : Infiltration ascendante, par capillarité, présente à la base des murs d'un ouvrage.

Termite : Insecte qui, sous sa forme adulte, se nourrit du bois.

Organismes à contacter

■ Au niveau local

Les communes pour la consultation des documents d'urbanisme (règlement d'urbanisme, cadastre…) et le dépôt des autorisations de construire.

■ Au niveau départemental

Les directions départementales de l'Équipement, pour la consultation des schémas directeurs régionaux ou des projets intercommunaux, régionaux ou nationaux.

Les services départementaux de l'Architecture et du Patrimoine, pour les autorisations de travaux dans les zones de protection au titre des Monuments historiques et des sites gérés par l'architecte des Bâtiments de France.

Les Conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement, pour obtenir des plaquettes d'information concernant le patrimoine architectural et paysager.

La Chambre des notaires, pour les renseignements portant sur l'acquisition d'un bien.

La Fondation du patrimoine, représentée par son délégué départemental, pour l'octroi de subventions dans le cadre de la restauration du patrimoine rural remarquable.

■ Au niveau régional

Les directions régionales des Affaires culturelles, pour la législation en matière de protection du patrimoine architectural et paysager.

■ Au niveau national

L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, pour obtenir des subventions afin de réaliser des travaux d'isolation thermique.

L'Agence nationale pour l'information sur le logement, pour l'information sur le logement et la réglementation.

Le Centre scientifique et technique du bâtiment, pour des renseignements d'ordre technique concernant les normes et la mise en œuvre des matériaux.

L'Ordre des architectes, pour le choix d'un éventuel maître d'œuvre.

La Confédération de l'artisanat et des petites entreprises, pour le choix d'un entrepreneur qualifié.

Bibliographie

Y. Baret, *Restaurer sa maison, guide d'intervention sur le bâti ancien*, Éd. Eyrolles, 2006
J. Coignet, *Réhabilitation, arts de bâtir traditionnels*, Édisud, 1995
J. & L. Coignet, *La maison ancienne, construction, diagnostic, interventions*, Éd. Eyrolles, 2003
G. Doyon et R. Hubecht, *L'Architecture rurale et bourgeoise en France*, Éd. Charles Massin et Cie, 1996
Y-M. Froidevaux, *Techniques de l'architecture en France, construction et restauration*, Éd. Mardaga, 2001

La maison traditionnelle aux éditions Eyrolles

■ Architecture régionale

Bayard, A. & R., *Les maisons paysannes de l'Oise*, 2ᵉ éd. 2007
Rossi, Cl. & Fillipetti H., *Le patrimoine rural français, 1000 aquarelles et dessins*, 2007
Thiebaut, P., *La maison rurale en Île-de-France*, 2001

■ Les Guides Pratiques de l'École Atelier de Restauration du Centre Historique du León (Espagne)

La ferronnerie d'art, 1999
La chaux et le stuc, 2001
La taille de pierre, 2e éd. 2007

■ Collection Au pied du mur

Baret, Y., *Restaurer sa maison, Guide d'intervention sur le bâti ancien*, 2006
Bertholon, P. & Huet, O., *Habitat creusé, Le patrimoine troglodytique et sa restauration*, 2005
Coignet, J. & L., *La maison ancienne, Construction, diagnostic, interventions*, 2e éd. 2006
Coignet, J. & L., *Maçonnerie de pierre, Matériaux et techniques, désordres et nterventions*, 2006
Collectif d'auteurs, *Les granges, ouest et centre de la France, Bien les connaître pour mieux les restaurer*, 2004
Collectif d'auteurs, *Fermes & maisons villageoises, 30 exemples de réhabilitation*, 2005
Collectif d'auteurs, *Les granges II, est de la France, Bien les connaître pour mieux les restaurer*, 2006
Laurent, J.-M., *Pierre de taille, Restauration de façades, ajout de lucarnes*, 2003
Le Pabic, Ch., *Toits d'ardoise, Pose traditionnelle et restauration*, 2003
Peirs, G., *La brique, Fabrication et traditions constructives*, 2004
Pignal, B., *Terre crue, Techniques de construction et de restauration*, 2005

■ Matériaux traditionnels

Benoit, Y., & Paradis, T., *Construction de maisons à ossature bois*, 2007
École d'Avignon, *Techniques et pratique de la chaux*, 2003
Festa, J., *Techniques et pratique du plâtre*, 2000
Newman, R., *La construction à ossature traditionnelle en chêne*, 2007
Zerlauth, J., *L'autoconstruction en bois*, 2006

Table des matières

Acheter une maison ancienne… 4

La visite 7

L'approche sensible 8

Le tour de la maison 9
- Comprendre l'organisation générale 9
- Évaluer l'authenticité des éléments de construction 10
- Mémoriser les observations 12

L'intérieur de la maison 14
- Évaluer l'habitabilité 14
- Repérer les éléments authentiques 15

L'approche technique 17

Lire une façade 17

Analyser les éléments de la structure 18
- L'état du gros œuvre 23
- L'état du second œuvre 25
- Désordres majeurs et désordres mineurs 27

Les abords immédiats 31

L'implantation de la parcelle 32

L'orientation de la maison 33

Le jardin 35

La cour 37

La clôture 38

L'accès à la propriété 40

Le contexte local 43

Les données climatiques 44

Pourquoi s'informer du climat ? 44

Comment s'informer du climat ? 44

La nature des sols 45

La végétation 46

Le voisinage 48

Maison de bourg ou mitoyenne 48

Maison isolée 48

Nuisances visuelles 49

Nuisances sonores et olfactives 50

Déplacements et équipements 51

Les trajets quotidiens 51

Déplacements et autonomie 51

Le bilan d'intérêt 53

Définir son programme 54

Confronter son programme à son mode de vie 55
- Du point de vue du mode d'occupation de la maison 55
- Du point de vue de la fonction de la maison 56
- Du point de vue des pratiques de l'habitant 56

Confronter son programme à l'existant 57
- Du point de vue des surfaces 57
- Du point de vue de l'organisation spatiale 57

Accroître la surface habitable 60

Des espaces à exploiter 60
- Les combles et autres espaces résiduels 60
- Les bâtiments annexes 60

Des espaces à créer 62
- Les interventions envisageables 62
- Le recours à l'architecte… un choix ou une obligation ? 62

Estimer l'importance des travaux 65

Les types de travaux à envisager 65
- La restauration 65
- La rénovation 65
- La réhabilitation 65

Les autorisations de travaux à présenter 66
- La déclaration préalable (DP) 66
- Le permis de construire (PC) 66
- Le permis de démolir (PD) 66

Le phasage des travaux 67

L' évaluation des coûts 67

Les bons réflexes en matière de travaux 68
- Sur le plan esthétique 68
- Sur le plan technique 68

Les démarches administratives et techniques 71

Consulter les documents réglementaires 72

Le certificat d'urbanisme 72

Les servitudes d'alignement 73
Les règles d'implantation 73
Les protections particulières 74
La viabilité du terrain 74
Obtention et validité du certificat 74

Le règlement national d'urbanisme (RNU) 75

La carte communale 75

Le plan d'occupation des sols (POS) 75

Le plan local d'urbanisme (PLU) 76

Le cadastre 76

Analyser les documents diagnostics 82

Le diagnostic amiante (1er juillet 1997) 82

Le diagnostic termites (8 juin 1999) 82

Le diagnostic plomb (9 août 2004) 82

Le diagnostic performance énergétique (14 septembre 2006) 83

L'état des risques naturels et technologiques (30 juillet 2003) 83

Faire réaliser des expertises 84

L'architecte 84

Le géomètre 84

L'artisan spécialisé 85

L'acquisition 87

Dernières évaluations 88

Les éléments du choix final 88

Environnement paysager 88
Environnement architectural 88
Authenticité, caractère de la maison 88
Orientation, ensoleillement 88
Implantation de la maison sur un terrain 88
Taille du terrain 88
Habitabilité 88
Possibilité d'extension 89
État du gros œuvre 89
État du second œuvre 89
Proximité des équipements 89
Facilité d'accès par les transports publics 89
Rapport qualité/prix 89

10 règles essentielles pour bien choisir sa maison ancienne 90

Tableau récapitulatif des éléments du choix 90

Données financières du projet 92

Estimation du bien 92

Frais d'acquisition 93

Les frais notariaux 93
Les commissions d'agence 93

Estimation des travaux et taxes attachées 93

Estimation des charges annexes 94

Les frais de chauffage 94
Les impôts locaux 94

Procédures d'acquisition 95

Le compromis ou la promesse de vente 95

L'acte de vente 95

La conformité des travaux 96

La loi Scrivener 96

Démarches auprès des organismes bancaires 97

Annexes 98

Abréviations 98

Glossaire 99

Organismes à contacter 100

Bibliographie 101